



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullvivan 17	1960-02-24	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	324
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 038
23	garageplatser	0
17	p-platser	0
Totalt 113 objekt		4 362

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 35 st 2 rok, 21 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pernilla Rutberg	Ordförande	2019-05-23
Ann Andersson	Ledamot	2020-07-06
Lena Linderholm	Ledamot	2021-07-04
Mia Westerberg Björnlund	Ledamot	2019-05-22
Lars Hellström	Ledamot	2023-09-25
Fia Åström	Ledamot	2019-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pernilla Rutberg och Fia Åhrström

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Andersson och Pernilla Rutberg.

Revisorer har varit: Kjell Westin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Göran Djuphammar (sammanställande) och Kristina Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%,
fr.o.m. 2023-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-01.

Under 2023 skedde slutbesiktning av de renoverade och med ladd- och motorvärmastolpar försedda parkeringsplatserna vid Frejgatan.

I den intilliggande slänten planterades buskar och skogsmatta lades på berget.

Trädgården försågs med en del belyningsstolpar för att skapa en trygghetskänsla.

Under året togs den nya sopsorteringen vid gaveln på Frejgatan 44 i bruk. I samband med detta stängdes soprummet.

Föreningen har varit utsatt för klotter på en del fasader. Detta hann inte saneras innan vinterkylan kom.

Med anledning av fukt- och mögelproblem i Hus 2 (Järnvägsgatan 24), har grunden på entrésidan grävts upp och isolerats.

Utanför pizzerian och cykelverkstaden har linjeavvattning lagts för att styra bort regnvatten.

Montering av en pump med larm för att förhindra att vatten tränger upp genom serviceluckan under källaren, asfaltering och färdigställande på gården sker i början av 2024.

Statusbesiktning av yttertaken skedde under året.

Föreningen har en underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Enligt upprättad underhållsplan är kommande arbeten planerade under de kommande åren enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2024	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2024	Obligatorisk Ventilationskontroll
2024	Översyn av fönster
2024	Diverse målningsarbeten och bättringar
2024	Skyddsrumsförråd iordningsställs
2025	Inspektion av värmekulvert
2025	Översyn av armaturer till utomhusbelysning
2025	Upprustning av trapphus

Byte av entrépartier kommer att utföras när det är ekonomiskt möjligt.

Installation av solceller likaså.

Byte av radiatorer kommer att utföras succesivt.

Större åtgärder som genomförts de senaste åren:

2022	Stamspolning.
2022	Renovering av skyddsrummen.
2022	Lägenhetstillsyn för eventuella förbättringar utförda av HSB.
2022	Renovering av parkeringsplatser på Frejgatan.
2022	Förstudie av energisystem
2022	Spolning av avloppsstammar
2022	Renovering av parkeringsplatser
2022	Besiktning av lägenheter
2021	Målning av källargångar
2021	Garageportar inspekterade och målade
2021	Elbilsladdare i garage
2020	Ommålning av källare, fastighetsbesiktning
2019	Nytt låssystem

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10% och med 5% därutöver 2023-10-01. En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ökade omkostnader för värme, el och vatten.

Ytterligare fuktproblem.

Väsentliga avtal

HSB Södertörn, Skurax HB

Aktiviteter

Under 2023 hölls en medlemsaktivitet. Luciakaffe serverades i föreningslokalen.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen kommer att verka för en framtida montering av solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	81	-58	33	128	177
Skuldsättning, kr/kvm	2 417	2 451	1 569	1 603	1 637
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 612	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	340	343	304	250	262
Årsavgifter, kr/kvm	794	710	676	676	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	944	786	748	744	762
Nettoomsättning, tkr	3 979	3 429	3 262	3 246	3 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50	-934	-345	-62	281
Soliditet, %	20	20	34	35	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Ytan för garage ingår ej i beräknad total yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: TNytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 81 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	335 925	0	0	335 925
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 584 183	0	241 706	2 825 889
S:a bundet eget kapital, kr	2 920 108	0	241 706	3 161 814
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 046 827	-934 124	-241 706	-129 002
Årets resultat, kr	-934 124	934 124	-49 831	-49 831
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	112 703	0	-291 537	-178 833
S:a eget kapital, kr	3 032 811	0	-49 831	2 982 981

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 294 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	112 704
Årets resultat, kr	-49 831
Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 294
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-178 833

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-178 833

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 978 805	3 399 026
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 362	29 532
Summa Rörelseintäkter		4 119 167	3 428 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 927 599	-3 328 414
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 983	-203 878
Personalkostnader	Not 6	-221 088	-227 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-398 344	-432 210
Summa Rörelsekostnader		-3 695 013	-4 191 733
Rörelseresultat		424 154	-763 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 843	1 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 828	-172 171
Summa Finansiella poster		-473 985	-170 948
Resultat efter finansiella poster		-49 831	-934 124
Resultat före skatt		-49 831	-934 124
Årets resultat		-49 831	-934 124

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	11 418 355	11 659 479
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 358 724	115 375
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 777 079	11 774 853

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700

Summa Anläggningstillgångar

12 777 779 **11 775 553**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		166 603	111 403
Övriga kortfristiga fordringar		1 484 871	3 291 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	147 440	146 143
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 798 914	3 548 875

Summa Omsättningstillgångar

1 798 914 **3 548 875**

Summa Tillgångar

14 576 693 **15 324 429**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	335 925	335 925
Fond för yttre underhåll	2 825 889	2 584 183
Summa Bundet eget kapital	3 161 814	2 920 108

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-129 002	1 046 827
Årets resultat	-49 831	-934 124
Summa Ansamlad förlust	-178 833	112 704

Summa Eget kapital

2 982 981

3 032 812

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 542 630	8 542 630
Summa Långfristiga skulder		10 542 630	8 542 630

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	2 150 000
Leverantörsskulder		300 152	950 263
Skatteskulder	Not 14	9 289	4 529
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	79 640	86 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	662 001	557 397
Summa Kortfristiga skulder		1 051 082	3 748 987

Summa Skulder

11 593 712

12 291 617

Summa Eget kapital och skulder

14 576 693

15 324 429

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 424 154 -763 175

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 398 344 432 210

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

398 344 432 210

Erhållen ränta 5 843 1 222

Erlagd ränta -438 300 -127 151

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

390 041 -456 894

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -271 226 -144 752

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -589 432 783 700

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-860 658 638 949

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-470 617 182 055

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 400 570 -2 123 201

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 400 570 -2 123 201

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -150 000 3 850 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -150 000 3 850 000

Årets kassaflöde

-2 021 187 1 908 854

Likvida medel vid årets början **3 156 314 1 247 461**

Likvida medel vid årets slut **1 135 127 3 156 314**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 204 184	2 865 744
	Hyror lokaler	127 220	116 504
	Hyror garage och parkeringsplatser	158 244	131 025
	Hyror förbrukningsbaserad	472 969	270 154
	Hyror övrigt	5 100	5 890
	Övriga primära intäkter	15 089	15 936
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 982 806	3 405 253
	Hysesbortfall	-4 001	-6 227
	<i>Summa</i>	-4 001	-6 227
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 978 805	3 399 026
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	140 362	29 532
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	140 362	29 532
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-448 278	-556 686
	Snö och halk-bekämpning	-87 262	-74 101
	Reparationer	-87 804	-68 315
	Planerat underhåll	-5 294	-250 105
	Försäkringsskador	0	-41 417
	EI	-508 477	-571 478
	Uppvärmning	-600 429	-546 538
	Vatten	-374 303	-380 211
	Sophämtning	-157 342	-153 588
	Fastighetsförsäkring	-94 007	-72 456
	Kabel-TV och bredband	-102 096	-101 872
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-129 992	-126 347
	Förvaltningsavtalskostnader	-329 240	-349 674
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-3 075	-35 628
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 927 599	-3 328 414

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-17 454	-15 176
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 448	-39 387
	Administrationskostnader	-29 624	-17 939
	Extern revision	-24 200	0
	Konsultkostnader	0	-63 481
	Medlemsavgifter	-40 200	-35 460
	Föreningsverksamhet	-24 877	-29 076
	Övriga förvaltningskostnader	-2 180	-3 359
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-147 983	-203 878
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-178 674	-170 226
	Revisionsarvode	-6 279	-7 616
	Övriga arvoden	-1 932	-5 712
	Sociala avgifter	-34 203	-37 177
	Övriga personalkostnader	0	-6 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-221 088	-227 231
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-385 987	-412 817
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 357	-19 392
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-398 344	-432 210

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 047 841	17 003 977
	Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	70 000	70 000
	Laddstolpar	85 270	2 043 864
	Årets försäljningar/utrangeringar	-226 338	0
	Sopstation	298 289	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	19 611 062	19 453 841
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 794 362	-7 369 188
	Årets avskrivningar	-411 433	-425 174
	Återförda avskrivningar	13 088	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 192 707	-7 794 362
	Utgående redovisat värde	11 418 355	11 659 479
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 129 000	1 129 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 065 000	1 065 000
	Summa	51 994 000	51 994 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 731 000	10 731 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	10 731 000	10 731 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	81 160	81 160
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	81 160	81 160
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-81 160	-74 125
	Årets avskrivningar	0	-7 035
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-81 160	-81 160
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	115 375	36 038
Årets investeringar	1 932 266	79 337
Omklassificering till bygg och bidrag NVV	-688 917	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 358 724	115 375

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	200	200
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 440	146 143
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 440	146 143

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,07%	2026-06-01	2 000 000	0
Nordea Hypotek AB	4,14%	2026-11-18	8 542 630	150 000
			10 542 630	150 000

Långfristig del	10 392 630
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	150 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	9 289	4 529
Summa Skatteskulder	9 289	4 529

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	41 401	43 959
	Inre fond	38 239	38 239
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 600
	<i>Summa Övriga skulder</i>	79 640	86 798

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	368 519	287 598
	Upplupna räntekostnader	93 197	51 669
	Övriga upplupna kostnader	200 285	218 130
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	662 001	557 397

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Nynäshamn, org.nr. 712400-0410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Westin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PERNILLA RUTBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:34:49



FIA ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 00:38:32



LENA LINDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 16:59:55



LARS HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:53:23



ANN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:34:17



MIA WESTERBERG BJÖRNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:37:25



KJELL WESTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 06:38:39



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:02:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL WESTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 06:41:19



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:01:55

