



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gullvivan i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gullivan i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0543 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullivan 1	1958-11-17	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6146
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	351
2	lokaler (hyresrätt)	358
39	garageplatser	0
6	p-platser	0
Totalt 135 objekt		6855

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 29 st 2 rok, 39 st 3 rok, 12 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kent Olsson	Ordförande	2023-06-13	
Börje Nilsson	Ordförande	2010-05-29	2023-06-13
Börje Nilsson	Ledamot	2010-05-29	
Bengt-Arne Collberg	Ledamot	2010-05-29	
Carina Hillsjö	Ledamot	2021-06-20	
Björn Andersson	Ledamot	2023-06-13	
Jonas Ohlsson	Ledamot	2016-05-30	
Sören Settergren	Ledamot	2016-05-30	2023-06-13
Veronica Pettersson	Ledamot	2012-06-20	2023-06-13
Kent Olsson	Suppleant	2017-05-29	2023-06-13
Björn Andersson	Suppleant	2016-05-30	2023-06-13
Ramona Zakrisson	HSB Ledamot	2020-06-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Olsson, Börje Nilsson och Jonas Ohlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt-Arne Collberg, Kent Olsson, Carina Hillsjö och Jonas Ohlsson.

Revisorer har varit: Ann-Britt Ohlsson med Janet Helgee som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Sjödin (sammankallande) och Johan Ekelund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-07. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-19.

Utfört underhåll 2023

- Byte av 1st tvättmaskin
- Byte av 1st fönster på affärslokalen
- Plåtarbeten på tak och fasad på affärslokal
- Plåtbeklädnad av 2st av våra garage
- Installation av laddplats för robotgräsklippare
- Gemensamt bredband till fastigheterna installerades under våren

Planerat underhåll 2024

- Vi fortsätter att ha en dialog med kommunen angående inköp av parkeringsplatser för att kunna installera laddstolpar.
- Besiktning av tak för kontroll av påväxt.
- Underhåll på affärskokal: Lagning av nederdel av fasad och målning.

Framtida underhåll kommer att ske enligt styrelsens prioritering med underhållplanen som underlag. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel från den yttre underhållsfonden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

Medlemsaktiviteter 2023

- Öppet hus i föreningslokalen med servering av våfflor och kaffe
- Korvgrillning anordnades på vår grillplats och var välbesökt
- Adventsfika med öppet hus i föreningslokalen

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	213	213	208	208	187
Skuldsättning, kr/kvm	803	994	1 041	1 376	1 436
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	848	1 049	1 099	1 452	1 515
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	195	169	165	158	158
Årsavgifter, kr/kvm	680	661	649	649	637
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	91	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	639	613	607	608	591
Nettoomsättning, tkr	4 325	4 201	4 164	4 165	4 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	519	639	640	490	525
Soliditet, %	60	54	51	43	40

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

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: 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

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	362 610	0	0	362 610
Underhållsfond, kr	3 758 838	0	419 570	4 178 408
S:a bundet eget kapital, kr	4 121 448	0	419 570	4 541 018
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 051 443	638 543	-419 570	4 270 416
Årets resultat, kr	638 543	-638 543	518 624	518 624
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 689 986	0	99 054	4 789 040
S:a eget kapital, kr	8 811 434	0	518 624	9 330 058

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 683 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 430 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	4 689 986
Årets resultat, kr	518 624
Reservation till underhållsfond, kr	-683 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 430
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 789 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 789 040

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	518 624 kr
Avsättning till underhållsfond	-683 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>263 430 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-419 570 kr

Resultat efter fondförändring **99 054 kr**

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	4 325 256	4 201 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 866	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 377 122	4 201 496
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 753 457	-2 383 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 285	-242 926
Personalkostnader	Not 6	-124 433	-127 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-675 133	-675 133
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 803 308	-3 429 573
RÖRELSERESULTAT		573 814	771 923
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		80 020	11 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 209	-145 006
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-55 189	-133 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		518 624	638 543
ÅRETS RESULTAT		518 624	638 543

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 774 060	10 438 274
Inventarier och installationer	Not 9	0	10 919
Summa materiella anläggningstillgångar		9 774 060	10 449 192
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		502	502
Summa anläggningstillgångar		9 774 562	10 449 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59 993	1 208
Övriga fordringar	Not 12	2 608 289	3 726 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	150 915	108 220
Summa kortfristiga fordringar		2 819 197	3 835 778
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 819 197	5 835 778
SUMMA TILLGÅNGAR		15 593 759	16 285 472

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	362 610	362 610	
Fond för yttre underhåll	4 178 408	3 758 838	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 541 018</u>	<u>4 121 448</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 270 416	4 051 443	
Årets resultat	518 624	638 543	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 789 040</u>	<u>4 689 986</u>	
Summa eget kapital	<u>9 330 058</u>	<u>8 811 434</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 436 494	5 506 654
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 436 494</u>	<u>5 506 654</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 070 160	1 307 056
Leverantörsskulder		360 091	260 558
Skatteskulder		12 280	6 190
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	35 215	34 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	349 461	359 366
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 827 207</u>	<u>1 967 384</u>
Summa skulder		<u>6 263 701</u>	<u>7 474 038</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 593 759</u>	<u>16 285 472</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	573 814	771 923
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	675 133	675 133
	<u>1 248 946</u>	<u>1 447 055</u>
Erhållen ränta	80 020	11 626
Erlagd ränta	-135 209	-145 006
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 193 757</u>	<u>1 313 675</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	47 304	-13 311
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	96 718	-49 729
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 337 779</u>	<u>1 250 636</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 307 056	-325 216
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 307 056</u>	<u>-325 216</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	30 723	925 420
Likvida medel vid årets början	5 563 837	4 638 418
Likvida medel vid årets slut	<u>5 594 560</u>	<u>5 563 837</u>
	30 723	925 420

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

Beskattning

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 992 280	3 876 000
Årsavgifter lokaler	428 604	416 112
Årsavgiftsbortfall lokaler	-471 120	-452 460
Hysesintäkt lokaler	176 796	171 636
Hysesintäkt garage och bilplatser	127 137	125 346
Årsavgift el	918	0
Övriga intäkter i verksamheten	59 993	53 735
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 200	2 704
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 448	8 423
	4 325 256	4 201 496
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	51 866	0
	51 866	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-85 228	-114 190
El	-272 521	-179 316
Uppvärmning	-747 028	-674 259
Vatten	-320 041	-303 869
Renhållning	-95 856	-91 888
TV, bredband, iptelefoni	-123 258	-44 740
Serviceavtal	-23 243	-23 119
Förvaltningskostnader	-564 324	-579 585
Försäkringar	-70 622	-62 042
Fastighetsskatt	-154 323	-148 233
Periodiskt underhåll	-263 430	-143 636
Övriga driftskostnader	-33 584	-18 826
	-2 753 457	-2 383 705
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-263 430	-143 636
	-263 430	-143 636
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 000	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-171 486	-165 643
Föreningsverksamhet	-2 679	-3 519
Kontorsutrustning och -material	-1 932	-4 882
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 499	-3 165
Förbrukningsinventarier	-7 996	-11 365
Medlemsavgifter HSB	-42 187	-40 523
Stämma och styrelse	-7 506	-3 128
	-250 285	-242 926

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvode till styrelsen	-60 050	-63 900
Vicevärdsarvode	-39 246	-38 209
Övriga arvoden	-5 500	-5 500
Revisionsarvode	-3 000	-2 000
Sociala avgifter	-16 637	-18 201
	<u>-124 433</u>	<u>-127 810</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-664 214	-664 214
Installationer och inventarier	-10 919	-10 919
	<u>-675 133</u>	<u>-675 133</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 480 473	24 480 473
Ingående anskaffningsvärde mark	213 300	213 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 693 773	24 693 773

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 255 499	-13 591 285
Årets avskrivningar byggnader	-664 214	-664 214
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 919 713	-14 255 499

Utgående redovisat värde

9 774 060 10 438 274

Redovisade värden byggnader	9 560 760	10 224 974
Redovisade värden mark	213 300	213 300

Fastighetsbeteckning: Gullvivan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	40 000 000	13 000 000	53 000 000	53 000 000
Lokaler	1960	900 000	708 000	1 608 000	1 608 000
		40 900 000	13 708 000	54 608 000	54 608 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	12 474 000	12 474 000
varav i eget förvar	3 300 000	3 300 000
Summa ställda säkerheter	15 774 000	15 774 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	54 594	54 594
Utgående anskaffningsvärden	54 594	54 594

Ingående avskrivningar	-43 676	-32 757
Årets avskrivningar	-10 919	-10 919
Utgående avskrivningar	-54 594	-43 676

Utgående redovisat värde

0 10 919

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Egna bostäder	2	2
	2	2

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	2 594 560	3 563 837
Skattekonto	13 729	140 821
Övrig skattefordran	0	21 691
	2 608 289	3 726 349

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 915	108 220
	150 915	108 220

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-04-01	3 000 000	2 000 000
			3 000 000	2 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,49%	2025-03-30	2 545 000	140 000
Stadshypotek AB	1,79%	2024-06-30	850 492	81 000
Stadshypotek AB	1,78%	2025-06-01	2 111 162	79 668
			5 506 654	300 668

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 436 494**

Nästa års amortering av långfristig skuld 219 668

Lån som ska konverteras inom ett år 850 492

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 070 160**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,11%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 202 672

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 003 314

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-2 203	0
Personalens källskatt	20 964	20 732
Arbetsgivaravgifter	12 341	13 482
Övriga kortfristiga skulder	4 112	0
	35 215	34 214

2023-12-31 2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	3 026	6 209
Förutbetalda årsavgifter och hyror	327 272	342 457
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 163	10 700
	349 461	359 366

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt-Arne Collberg

.....
Kent Olsson

.....
Börje Nilsson

.....
Carina Hillsjö

.....
Björn Andersson

.....
Jonas Ohlsson

.....
Ramona Zakrisson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ann-Britt Ohlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Mariestad, org.nr. 766000-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Mariestad 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Mariestad 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Britt Ohlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KENT OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:59:26



BÖRJE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:09:17



BJÖRN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 13:25:49



CARINA HILLSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:34:59



RAMONA ZAKRISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:29:36



JONAS OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 23:18:15



BENGT-ARNE COLLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:32:17



ANN-BRITT OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:38:12



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:02:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANN-BRITT OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:38:47



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:01:56



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.