



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gullvivan i Gullspång

MELEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gullvivan i Gullspång med säte i Mariestad org.nr. 766000-0444 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Gullspång kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kopparslagaren 7	1955-12-20	1959

#### 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 <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	59
5	lokaler (hyresrätt)	239
4	garageplatser	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 996
2	lägenheter (hyresrätt)	70
<b>Totalt 46 objekt</b>		<b>2 364</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 13 st 2 rok, 11 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stig Eklund	Ordförande	2022-07-15
Dagny Kangas	Ledamot	2013-07-08
Inger Fransson	Ledamot	2015-11-30
Ove Eriksson	Ledamot	2015-11-30
Per Mattias Oskarsson	Ledamot	2022-07-15
Erik Ros	Ledamot	2022-07-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stig Eklund, Per Mattias Oskarsson samt Erik Ros.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dagny Kangas, Stig Eklund, Inger Fransson och Per Mattias Oskarsson.

Revisorer har varit: Gunnar Ros vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med + 6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

## Underhåll

Föreningen har under året bytt ut några fönster och en branddörr.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Större ombyggnation av fastigheten.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	154	195	268	251	191
Skuldsättning, kr/kvm	1 415	1 445	1 474	1 504	1 703
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 628	1 662	1 696	1 730	1 959
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	264	209	172	182	167
Årsavgifter, kr/kvm	850	802	802	756	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	96	87	71
Totala intäkter, kr/kvm	745	730	724	754	915
Nettoomsättning, tkr	1 760	1 727	1 711	1 783	2 163
Resultat efter finansiella poster, tkr	82	-119	290	126	184
Soliditet, %	48	47	47	44	39

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	91 285	0	0	91 285
Underhållsfond, kr	593 158	0	96 367	689 525
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>684 443</b>	<b>0</b>	<b>96 367</b>	<b>780 810</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 898 101	-119 192	-96 367	2 682 542
Årets resultat, kr	-119 192	119 192	81 663	81 663
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 778 909</b>	<b>0</b>	<b>-14 704</b>	<b>2 764 205</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 463 352</b>	<b>0</b>	<b>81 663</b>	<b>3 545 015</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 168 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 633 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	2 778 910
Årets resultat, kr	81 663
Reservation till underhållsfond, kr	-168 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 633
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 764 206</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 764 206</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 760 420	1 726 890
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 760 420</b>	<b>1 726 890</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 067 894	-944 337
Underhåll enligt plan	Not 4	-71 633	-364 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 350	-134 554
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 544	-97 292
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-211 603	-215 867
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 558 024</b>	<b>-1 756 348</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>202 396</b>	<b>-29 458</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 837	1 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 570	-91 102
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-120 733</b>	<b>-89 734</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>81 663</b>	<b>-119 192</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		81 663	-119 192
Reservering till fond för yttre underhåll		-168 000	-150 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		71 633	364 298
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>-14 704</b>	<b>95 106</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 918 762	5 130 366
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 918 762</u>	<u>5 130 366</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	1	1
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>501</u>	<u>501</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>4 919 263</u></b>	<b><u>5 130 867</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager		20 000	45 229
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		29 702	12 718
Avräkningskonto HSB		1 303 252	2 148 542
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 074	2 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 719	44 928
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 381 747</u>	<u>2 208 188</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 401 747</u></b>	<b><u>2 253 417</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>7 321 011</u></b>	<b><u>7 384 284</u></b>

## BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	91 285	91 285
Fond för yttre underhåll	689 525	593 158
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>780 810</b>	<b>684 443</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 682 542	2 898 101
Årets resultat	81 663	-119 192
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 764 205</b>	<b>2 778 909</b>

**Summa eget kapital****3 545 015 3 463 352**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	3 345 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 345 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		3 345 000	70 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	17 173	17 173
Leverantörsskulder		121 204	141 092
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 851	1 851
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	14 802	25 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	275 965	320 026
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 775 995</b>	<b>575 931</b>

**Summa skulder****3 775 996 3 920 932****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****7 321 011 7 384 284**

E



# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	202 396	-29 458
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	211 603	215 867
	<u>413 999</u>	<u>186 409</u>
Erhållen ränta	23 837	1 368
Erlagd ränta	-144 570	-91 102
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>293 266</u>	<u>96 675</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	25 229	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 849	-7 869
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-74 936	2 097
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>224 710</u>	<u>90 903</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-70 000	-70 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-70 000</u>	<u>-70 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>154 710</b>	<b>20 903</b>
Likvida medel vid årets början	2 148 542	2 127 639
Likvida medel vid årets slut	<u>2 303 252</u>	<u>2 148 542</u>
	<b>154 710</b>	<b>20 903</b>

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 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.

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	20 - 80 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### 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	4 949 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 713 420	1 616 472
Årsavgifter lokaler	32 908	31 048
Hysesintäkt bostäder	42 400	26 250
Hysesintäkt lokaler	116 892	110 268
Hysesintäkt garage och bilplatser	6 584	6 584
Hysesrabatter	-151 784	-67 532
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	3 800
	<b>1 760 420</b>	<b>1 726 890</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-109 768	-207 409
El	-453 918	-407 430
Uppvärmning olja	-25 229	0
Vatten	-144 504	-87 563
Renhållning	-30 676	-29 996
TV, bredband, iptelefoni	-76 375	-28 453
Hissar serviceavtal & besiktning	-34 722	-35 248
Förvaltningskostnader	-105 462	-74 860
Försäkringar	-31 565	-27 544
Fastighetsskatt	-41 308	-41 308
Övriga driftskostnader	-14 367	-4 525
	<b>-1 067 894</b>	<b>-944 337</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-71 633	-364 298
	<b>-71 633</b>	<b>-364 298</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-96 110	-91 549
Föreningsverksamhet	-7 189	0
Kontorsutrustning och -material	0	-1 273
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-280	-390
Konsulter	0	-3 469
Förbrukningsinventarier	-599	0
Medlemsavgifter HSB	-19 773	-18 993
Stämma och styrelse	-889	-8 005
Kundförluster m m	-6 510	0
	<b>-143 350</b>	<b>-134 554</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-35 840	-51 281
Övriga arvoden	-15 142	-27 978
Övriga personalkostnader	-1 318	-417
Revisionsarvode	-1 143	-2 024
Sociala avgifter	-10 101	-15 592
	<b>-63 544</b>	<b>-97 292</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-211 603	-215 867
	<b>-211 603</b>	<b>-215 867</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 17 471 863 17 471 863

Ingående anskaffningsvärde mark 150 000 150 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 17 621 863 17 621 863****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -12 491 497 -12 275 630

Årets avskrivningar byggnader -211 603 -215 867

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -12 703 101 -12 491 497****Utgående redovisat värde 4 918 762 5 130 366**

Redovisade värden byggnader 4 768 762 4 980 366

Redovisade värden mark 150 000 150 000

**Fastighetsbeteckning:**

Kopparslagaren 7

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1986	9 600 000	1 996 000	11 596 000	11 596 000
Lokaler	1986	540 000	112 000	652 000	652 000
		<b>10 140 000</b>	<b>2 108 000</b>	<b>12 248 000</b>	<b>12 248 000</b>

**Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 4 000 000 4 000 000

varav i eget förvar 10 455 000 10 455 000

**Summa ställda säkerheter 14 455 000 14 455 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Övriga värdepappersinnehav 500 500

**500 500****Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Egna bostadsrätter 1 1

**1 1****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 2 074 2 000

**2 074 2 000****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 46 719 44 928

**46 719 44 928**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-05-01	1 000 000	0
			<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,73%	2024-07-09	1 675 000	30 000
SBAB	4,81%	2024-09-10	1 670 000	40 000
			<b>3 345 000</b>	<b>70 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **3 345 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 345 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **4,27%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **280 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **2 995 000**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	17 173	17 173
	<b>17 173</b>	<b>17 173</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	1 851	1 851
	<b>1 851</b>	<b>1 851</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	9 086	12 989
Arbetsgivaravgifter	5 597	8 575
Övriga kortfristiga skulder	119	4 226
	<b>14 802</b>	<b>25 790</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	30 000	32 034
Upplupna sociala avgifter	6 000	6 410
Upplupna räntekostnader	11 900	12 154
Förutbetalda årsavgifter och hyror	121 489	127 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 576	141 803
	<b>275 965</b>	<b>320 026</b>

Gullspång 2024-05-08



Stig Eklund



Dagny Kangas



Erik Ros



Inger Fransson

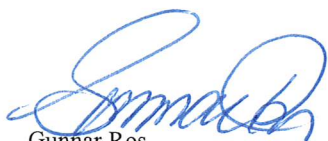


Per Mattias Oskarsson



Ove Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-22

Gunnar Ros  
Revisor vald av föreningsstämmanEmil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Gullvivan i Gullspång, org.nr. 766000-0444

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Gullvivan i Gullspång 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 HSBs Bostadsrättsförening Gullvivan i Gullspång 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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.

Gullspång den 22/5 2024



Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunnar Ros  
Av föreningen vald revisor



# 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 stadgama, 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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.