



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gullvivan i Arboga

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gullvivan i Arboga med säte i ARBOGA org.nr. 778500-1426 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Arboga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullvivan 2	1979-01-01	1980
Gullvivan 3	1979-01-01	1980
Svalörten 1	1979-01-01	1980
Värlöken 1	1979-01-01	1980

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 509
104	garageplatser	0
20	p-platser	0
Totalt 261 objekt		12 509

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 65 st 3 rok, 34 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Villy Olsen	Ordförande	2015-05-26	
Gunilla Migliore	Ledamot	2014-06-05	
Kristina Wallin	Ledamot	2017-06-15	2023-05-23
Göran Andersson	Ledamot	2015-05-26	
Mats Saxin	Ledamot	2021-06-11	
Tommy Pehrsson	Ledamot	2010-06-30	
Annika Suomela	Ledamot	2018-05-29	
Emily Åberg	Ledamot	2023-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Suomela, Göran Andersson och Gunilla Migliore.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Villy Olsen, Gunilla Migliore, Göran Andersson och Mats Saxin.

Revisorer har varit: Gun-Britt Karlsson med Anette Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sören Eriksson (sammankallande) och Cecilia Zakrisson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Villy Olsen som ordinarie och Göran Andersson som suppleant.

Vicevärdar har varit: Christer Gustafsson och Anders Jansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar, 49 närvarande och 11 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-10-10 (inre besiktning) och 2023-06-13 (yttre besiktning).

Under året har föreningen:

- Byggt en pergola på gården Hbv 1–24
- Satt upp postboxar på 3 platser
- Byggt klar maskinhall och sop/cykelrum
- Bytt panel på halva garagelängorna, och bytt lampor till LED
- Målat sop/cykelrum/maskinhall
- Målat vissa garage, där inte panelen är bytt
- Planerat växter och två nya hängbjörkar
- Byte av lysrörsarmaturerna till LED i tvättstugan
- Byte av lampor till LED vid entréer till allmänna utrymmen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013-2018	Panelbyte/målning
2014	Energibesparande åtgärder
2014	Stamspolning
2017	Byte låssystem
2022	Laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Panelbyte och målning på tre garage.

Planerar för fler parkeringsplatser på två olika platser.

Byte av låsen på garagen. OVK. (Vissa delar har 3 år och resten 6 år) samt byte av tvättutrustning i tvättstugan.

Byte av avloppsrör mellan våning 1 och 2 (gäller lägenheter på nedre plan)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 172 och under året har det tillkommit 22 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

Styrelsen har deltagit i stadgeutbildning samt information kring stadgar och tilläggsavtal med Peter Gustavsson (Pergus).

Gullvivan-bladet har delats ut fyra gånger under året. Även löpande information har delats ut vid behov.

Föreningens hemsida: www.gullvivan.com

Föreningens e-post: styrelsen-gullvivan@telia.com och exp.gullvivan@telia.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	176	224	245	251	242
Skuldsättning, kr/kvm	788	1 296	1 327	1 351	1 370
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	788	1 296	1 327	1 351	1 370
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	155	144	148	139	148
Årsavgifter, kr/kvm	597	597	596	588	588
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	76	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	614	622	788	599	600
Nettoomsättning, tkr	7 675	7 619	7 587	7 492	7 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	803	1 827	3 938	1 306	1 583
Soliditet, %	63	53	50	44	42

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 689 800	0	0	4 689 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	110 000	0	0	110 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 111 426	0	-89 502	4 021 924
S:a bundet eget kapital, kr	8 911 226	0	-89 502	8 821 724
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 246 687	1 827 176	89 502	12 163 366
Årets resultat, kr	1 827 176	-1 827 176	803 441	803 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 073 863	0	892 943	12 966 807
S:a eget kapital, kr	20 985 089	0	803 441	21 788 531

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 589 502 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	12 073 864
Årets resultat, kr	803 441
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	589 502
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 966 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 966 807

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 675 057	7 618 773
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	2 174	158 833
Summa rörelseintäkter		7 677 231	7 777 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 128 411	-3 716 013
Planerat underhåll	Not 5	-589 502	-219 591
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 311 959	-1 044 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-811 732	-757 775
Summa rörelsekostnader		-6 841 604	-5 737 784
Rörelseresultat		835 627	2 039 822
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	162 240	28 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-194 425	-241 548
Summa finansiella poster		-32 185	-212 646
Årets resultat		803 441	1 827 176
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-500 000	-500 000
Disposition underhållsfond		589 502	219 591
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		89 502	-280 409
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		892 943	1 546 767

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	23 062 780	22 477 362
Mark	Not 11	2 130 946	2 130 946
Markanläggningar	Not 12	379 377	326 771
Inventarier	Not 13	350 325	541 805
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	568 559
		<u>25 923 429</u>	<u>26 045 443</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	3 000 000
		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 923 429</u>	<u>29 045 443</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	4 741	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 238 563	10 317 685
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	35 353	162 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		297 908	275 018
		<u>5 576 565</u>	<u>10 755 563</u>
Kassa och bank	Not 18	3 880	29 207
Summa omsättningstillgångar		<u>5 580 445</u>	<u>10 784 770</u>
Summa tillgångar		<u>34 503 874</u>	<u>39 830 213</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 689 800	4 689 800
Upplåtelseavgifter		110 000	110 000
Underhållsfond		4 021 924	4 111 426
		<u>8 821 724</u>	<u>8 911 226</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 163 365	10 246 687
Årets resultat		803 441	1 827 176
		<u>12 966 807</u>	<u>12 073 864</u>
Summa eget kapital		<u>21 788 531</u>	<u>20 985 090</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	9 630 458	9 855 458
		<u>9 630 458</u>	<u>9 855 458</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	225 000	6 362 011
Leverantörsskulder		173 584	345 268
Aktuell skatteskuld		0	951
Fond för inre underhåll		1 425 613	1 408 077
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	210 772	92 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 049 916	780 536
		<u>3 084 885</u>	<u>8 989 665</u>
Summa skulder		<u>12 715 343</u>	<u>18 845 123</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>34 503 874</u>	<u>39 830 213</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	803 441	1 827 176
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	811 732	757 775
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 615 174</u>	<u>2 584 951</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	99 875	-50 009
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	232 231	170 963
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 947 279</u>	<u>2 705 905</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-596 641	-568 559
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-77 125
Investeringar i markanläggningar	-93 077	-208 125
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-689 718</u>	<u>-853 809</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 362 011	-376 532
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-6 362 011</u>	<u>-376 532</u>
Årets kassaflöde	-5 104 450	1 475 564
Likvida medel vid årets början	10 346 892	8 871 328
Likvida medel vid årets slut	5 242 443	10 346 892

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Markanläggningar 6,7 %

Maskiner och inventarier 8 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 462 464	7 462 464
Hyror	362 400	349 300
Övriga avgifter	34 763	0
Övriga intäkter	78 091	71 270
Bruttoomsättning	<u>7 937 718</u>	<u>7 883 034</u>
Hysesbortfall	-24 075	-25 675
Avsatt till inre fond	<u>-238 586</u>	<u>-238 586</u>
	7 675 057	7 618 773
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	2 174	0
Försäkringsersättning	0	158 833
	<u>2 174</u>	<u>158 833</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	317 930	139 183
Reparationer	293 648	304 595
El	173 518	126 431
Uppvärmning	1 349 576	1 301 537
Vatten	418 099	374 976
Sophämtning	305 713	296 150
Övriga avgifter	503 792	472 474
Förvaltningskostnader	295 900	318 877
Fastighetsavgift	236 580	236 580
Övriga driftskostnader	233 655	145 210
	<u>4 128 411</u>	<u>3 716 013</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	589 502	219 591
	<u>589 502</u>	<u>219 591</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	98 488	97 288
Övriga arvoden	25 176	39 070
Revisorsarvode	5 220	4 800
Sociala kostnader	21 574	17 463
	<u>150 458</u>	<u>158 621</u>
Övriga		
Löner och ersättningar	748 313	672 665
Sociala kostnader	235 120	211 351
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	8 003	7 726
Förändring semesterlöneskuld	27 175	-46 676
Löneskatt	7 333	6 543
Semestertillägg	2 395	0
Sjuk- och hälsovård	500	0
Uttagsskatt	110 712	0
Pensionskostnader och förpliktelser	21 952	34 176
	<u>1 161 501</u>	<u>885 785</u>
	1 311 959	1 044 406
Föreningen har haft två anställda under året samt sommar-/extraarbetare.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	690 752	636 022
Markanläggningar	40 471	22 638
Inventarier	80 510	99 115
	<u>811 732</u>	<u>757 775</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	160 807	28 446
Ränteintäkter skattekonto	1 433	63
Övriga finansiella intäkter	0	393
	162 240	28 902
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	194 005	241 128
Övriga finansiella kostnader	420	420
	194 425	241 548

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	40 027 312	40 027 312
Årets nyanskaffning	1 165 199	0
Omklassificering	256 088	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 448 599	40 027 312
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 549 950	-16 913 928
Omklassificering av ackumulerade avskrivningar	-145 117	0
Årets avskrivningar	-690 752	-636 022
Utgående avskrivningar	-18 385 819	-17 549 950
Bokfört värde	23 062 780	22 477 362
Taxeringsvärde för Gullvivan 2 m.fl. i Arboga. Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder hyreshus	56 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	1 004 000	1 004 000
	57 004 000	57 004 000
Mark - bostäder hyreshus	12 400 000	12 400 000
Mark - lokaler	2 134 000	2 134 000
	14 534 000	14 534 000
Taxeringsvärde totalt	71 538 000	71 538 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 130 946	2 130 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 130 946	2 130 946
Bokfört värde	2 130 946	2 130 946
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	508 909	300 784
Årets investeringar	93 077	208 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	601 986	508 909
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 138	-159 500
Årets avskrivningar	-40 471	-22 638
Utgående avskrivningar	-222 609	-182 138
Bokfört värde	379 377	326 771
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 347 772	1 270 647
Omklassificering	-256 087	77 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 091 685	1 347 772
Ingående avskrivningar	-805 967	-706 852
Omklassificeringar av ackumulerade avskrivningar	145 117	0
Årets avskrivningar	-80 510	-99 115
Utgående avskrivningar	-741 360	-805 967
Bokfört värde	350 325	541 805
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	568 559	0
Årets tillkommande utgifter	596 641	568 559
Omklassificering	-1 165 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	568 559
Not 15 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 741	0			
	4 741	0			
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	1 988	0			
Skattekonto	33 365	57 972			
Övriga fordringar	0	104 887			
	35 353	162 859			
Not 18 Kassa och bank					
Bankkonto	1 120	23 215			
Handkassa	2 760	5 992			
	3 880	29 207			
Not 19 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 000	4 689 800	4 111 426	10 246 687	1 827 176
Omföring av årets resultat enligt årstämma				1 827 176	-1 827 176
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-589 502	589 502	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			500 000	-500 000	
Årets resultat					803 441
Belopp vid årets slut	110 000	4 689 800	4 021 924	12 163 366	803 441
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Västra	M 9255696909	1,66%	2026-11-30	5 442 507	100 000
Swedbank	2855544975	1,49%	2029-09-25	2 881 701	0
Swedbank	2856878570	1,09%	2025-10-24	1 531 250	125 000
				9 855 458	225 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 630 458	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 730 458
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				37 267 500	37 267 500
<i>varav frigjorda</i>				-14 729 300	
Summa ställda säkerheter				22 538 200	37 267 500
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				225 000	376 532
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	5 985 479
				225 000	6 362 011
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				39 944	34 575
Källskatt				52 783	51 705
Övriga kortfristiga skulder				118 045	6 543
				210 772	92 823
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				626 616	658 876
Upplupna räntekostnader				10 807	11 183
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				412 493	110 477
				1 049 916	780 536

Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Arboga, 2024

Digitalt signerad av

Annika Suomela

Emily Åberg

Villy Olsen

Gunilla Migliore

Göran Andersson

Mats Saxin

Tommy Pehrsson

Vår revisionsberättelse har digitalt lämnats 2024

Gun-Britt Karlsson

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Arboga, org.nr. 778500-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Arboga 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 Brf Gullvivan i Arboga 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gun-Britt Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

VILLY OLSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 12:48:17



GÖRAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:11:10



ANNIKA SUOMELA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 13:28:28



GUNILLA MIGLIORE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 17:52:46



EMILY ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:55:12



MATS SAXIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 18:57:38



TOMMY PEHRSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 13:40:14



GUN-BRITT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 13:20:44



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:06:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GUN-BRITT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 13:26:53

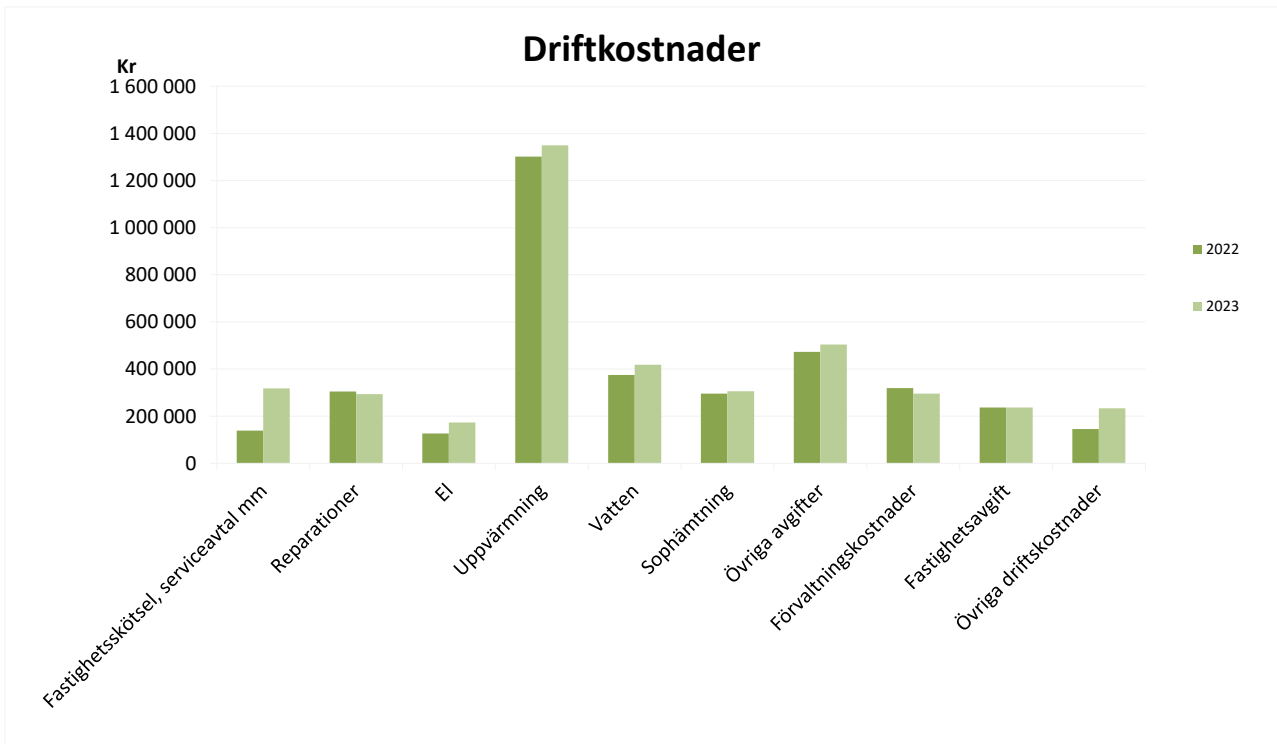
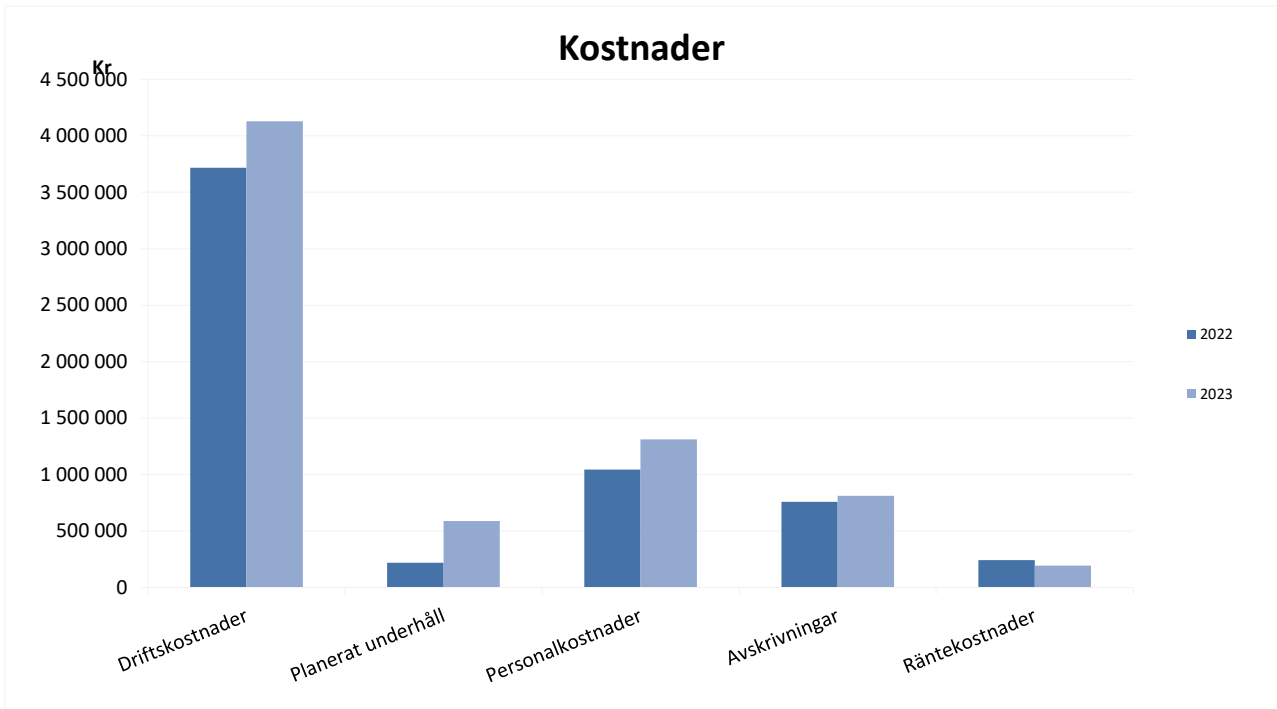


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:07:44







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Gullivan i Arboga



176

KR/KVM

SPARANDE



788

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



155

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



597

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 176 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 788 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 155 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 597 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.

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.