



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:s Brf Gullriset i Tullinge

Sparande 224 kr/kvm	Investeringsbehov 251 kr/kvm	Skuldsättning 2 920 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 151 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 723 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
224 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens sparande uppgår till 224 kr/kvm, vilket ligger i intervallet "måttligt till högt" enligt HSB:s riktvärden. Det innebär att föreningen har ett stabilt överskott som kan användas till framtida underhåll och investeringar. Styrelsen arbetar aktivt med långsiktig ekonomisk planering för att säkerställa god ekonomi även på längre sikt, och vi ser att nuvarande nivå på sparandet är i linje med föreningens behov och underhållsplan.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
251 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningens investeringsbehov uppgår till 251 kr/kvm, vilket speglar en långsiktig plan för större underhållsåtgärder såsom stammar, tak, fasad och fönster. Samtidigt uppgår föreningens sparande till 244 kr/kvm, vilket ligger på en nivå som väl balanserar de kommande investeringarna. Detta visar att föreningen har en god framförhållning och att ekonomin är planerad för att möta framtida behov utan att behöva göra kraftiga avgiftshöjningar eller nyupplåning. Styrelsen följer underhållsplanen löpande och säkerställer att sparandet anpassas i takt med investeringsbehovet.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 920 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning uppgår till 2 920 kr/kvm, vilket enligt HSB:s riktvärden klassas som låg. Det innebär att föreningen har en begränsad belåning i förhållande till sin totala yta och därmed en god motståndskraft mot ränteförändringar. Den låga skuldsättningen ger också ett ökat handlingsutrymme inför framtida investeringar och är en viktig del i föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet uppgår till 4 %, vilket klassas som låg enligt HSB:s riktvärden. Det innebär att en förändring i räntan med en procentenhet endast påverkar föreningens totala kostnader marginellt i relation till årsavgifterna. Den låga räntekänsligheten är ett resultat av föreningens låga skuldsättning och ger en ökad trygghet vid eventuella framtida räntehöjningar.

NYCKELTAL



Energikostnad
151 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad uppgår till 151 kr/kvm, vilket ligger under det angivna riktvärdet på cirka 200 kr/kvm. Detta tyder på en god energieffektivitet i fastigheten och att föreningen har kontroll över sina kostnader för el, värme och vatten. Styrelsen följer utvecklingen av energipriserna och ser löpande över möjligheter till ytterligare effektiviseringar för att minska både kostnader och miljöpåverkan.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken och har därmed ingen tomträtt. Det innebär att föreningen inte är exponerad för framtida höjningar av tomträttsavgälden, vilket ger en ökad ekonomisk trygghet och stabilitet på lång sikt.

NYCKELTAL



Årsavgift
723 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Föreningens årsavgift uppgår till 723 kr/kvm, vilket bedöms ligga på en rimlig nivå i förhållande till föreningens låga skuldsättning, låga räntekänslighet och goda sparande. Det ger föreningen möjlighet att hantera framtida investeringsbehov och eventuella kostnadsökningar utan att behöva genomföra kraftiga avgiftshöjningar. Styrelsen följer löpande upp ekonomin och ser till att årsavgiften är anpassad till föreningens långsiktiga behov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Gullriset i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-21, antagna under 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Castor 1	1983-01-01	1983
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
293	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25 016
310	garageplatser	2 325
15	p-platser	0
Totalt 618 objekt		27 341

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 2 rok, 96 st 3 rok, 113 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dijon Perera	Ordförande	2023-05-30	
May Linnéa Eriksson	Ledamot	2021-06-27	
Alf Linder	Ledamot	2017-10-10	
Christer Bjellert	Ledamot	2023-05-30	
Stefan Johansson	Ledamot	2015-09-07	
Marie Tropp	Ledamot	2016-06-01	2024-06-06
Johan Tolinsson	Ledamot	2021-06-27	
Daniel Eriksson	Ledamot	2024-06-06	
Leyla Jakob	Ledamot	2023-05-25	
Smedra Gourie	Ledamot	2023-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Dijon Perera, Alf Linder, Stefan Johansson, Christer Bjellert samt Johan Tolinsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit Gunnar Henriksson med Bo Schubert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Stefan Söderström, Denis Jakopovic samt Danijela Siren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad underhålls- och investeringsplan som sträcker sig till år 2074. Planen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-19.

- Årsavgiften lämnades oförändrad under 2024.
- Styrelsen arbetar nu efter en 50-årig underhållsplan enligt nya antagna stadgar
- Fokus ligger på att förbättra föreningens energieffektivitet.



Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation är fortsatt stabil och stark. Under perioden 2016–2024 har vi genomfört omfattande underhållsinvesteringar till ett sammanlagt värde av cirka 47 miljoner kronor – helt finansierade med egna medel. Denna starka position har möjliggjorts genom en långsiktig och ansvarsfull ekonomisk strategi, med fokus på strikt kostnadskontroll och regelbunden omförhandling av avtal. Dessa insatser har haft en direkt positiv effekt på föreningens kassaflöde och skapat goda förutsättningar för fortsatt utveckling utan behov av extern finansiering.

Avsättning för framtida underhåll sker enligt plan och utförs genom extra amortering av föreningens banklån.

Föreningens lån

Föreningens banklån uppgick per bokslutsdagen till 79 848 952 kr. Under året har föreningen amorterat 1 711 868 kr. Styrelsen anser att lånesammansättningen är välbalanserad utifrån räntebindningstider.

Som ett led i föreningens arbete med att stärka ekonomin har ett tidigare rörligt lån på cirka 21 miljoner kronor, med 3 månaders bindningstid, under 2025 bundits på 3 år till en ränta på 2,81 % (mot tidigare 3,58 %). Detta innebär en effektiv räntekostnadsbesparing på cirka 311 000 kronor per år, vilket stärker föreningens kassaflöde framöver.

Avgifter

Årsavgifterna uppgick under 2024 till i genomsnitt 723 kr per m² bostadsyta. Inför 2025 har styrelsen beslutat att justera månadsavgifterna med 3 %, i linje med föreningens femårsplan och för att möta ökade kostnader och underhållsbehov.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inflationen har åter börjat stiga under inledningen av 2025, vilket ökar osäkerheten kring ränteutvecklingen. Ränteläget påverkar föreningens rörliga lån. Även kostnader för el, fjärrvärme, vatten och avfall ligger kvar på en högre nivå. Styrelsen följer utvecklingen noga och arbetar för att begränsa kostnadsökningar och säkerställa en stabil ekonomi för föreningen.

Många av föreningens lägenheter har våtrum som är i originalskick – vilket innebär att de nu är över 40 år gamla. Detta medför en ökad risk för vattenskador, som kan orsaka omfattande och kostsamma konsekvenser för både den enskilde bostadsrättsinnehavaren och föreningen.

Vi vill därför starkt uppmana alla medlemmar som ännu inte renoverat sina våtrum att prioritera detta. Genom att åtgärda slitna och uttjänta våtrum i tid bidrar vi tillsammans till att skydda fastigheten och säkerställa dess långsiktiga värde och trygghet.

Energieffektivisering och digital infrastruktur

Under 2024 har föreningen genomfört ett omfattande ventilationsprojekt där ventilationsaggregaten i samtliga hus har bytts ut. Detta har lett till en förbättrad inomhusmiljö och en minskning av elförbrukningen med cirka 20 % jämfört med 2023 motsvarande en minskning med 100.000 kWh, vilket bidrar till både lägre driftkostnader och en mer hållbar energianvändning.

Vi har även installerat fiberanslutning direkt in i samtliga lägenheter. I samband med detta tecknades ett gemensamt bredbandsavtal för föreningen, vilket innebär att ett snabbt och stabilt internetabonnemang nu ingår i månadsavgiften. Det innebär en ekonomisk besparing för de boende och höjer samtidigt värdet på varje bostadsrätt.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har under året varit mycket aktiv och skapat många trevliga tillfällen för gemenskap i föreningen. Bland årets aktiviteter kan nämnas fika på innergården och inomhus, månadsfika för boende, en bussresa till Trosa marknad samt en utflykt till julmarknaden på Taxinge Slott.

För barnen har det ordnats både halloween-disco och ett uppskattat godislopp på gården.

Under året hölls även en loppis på gården samt traditionsenliga städdagar där vi tillsammans tog hand om vår gemensamma utemiljö. I december avslutades året med en glöggafton där barn från föreningen bjöd på stämningsfulla luciasånger. Tack till fritidskommittén och alla som hjälpt till och deltagit – ert engagemang gör stor skillnad och bidrar till trivsel och gemenskap i vår förening.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen fortsätter att uppfylla samtliga krav i det klimatavtal som tecknats med HSB Södertörn. Under året har vi inlett en förstudie kring möjligheten att installera solceller, samt påbörjat planeringen av ett framtida värmesystemprojekt med syfte att sänka uppvärmningskostnaderna och öka energieffektiviteten.

Källsortering av matavfall pågår, och grovsopor kan lämnas i container som föreningen tillhandahåller under vår- och höststädning. Kall- och varmvattenflöden övervakas löpande via undercentralen för att snabbt kunna upptäcka eventuella läckage eller avvikelser i förbrukningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Samtliga åtgärder och investeringar är finansierade med egna medel.

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av fiber till samtliga lägenheter
2024	Byte av samtliga Entré dörrar
2024	Byte av samtliga Ventilationsaggregat 9 st
2023	Nytt Passage och Bokningssystem till samtliga fastigheter samt garage
2023	Stamspolning & Lägenhetstillsyn av samtliga lägenheter
2023	Uppdatering av belysning i garage till LED med rörelsestyrning
2023	Besiktning och komplettering av skyddsrum
2022	Byte av belysning i samtliga trapphus till LED med rörelsestyrning
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
2022	Renovering och målning av entré- och våningsplan samt trapphus.
2021	Installation av laddplatser/stolpar för elfordon i föreningens garage.
2020	Nytt tak och belysning i samtliga soprum
2020	Färdigställande av parkens lekplats samt underhåll och nyplantering av övriga ytor i parken
2020	Fasad- och balkongtvätt utförts
2019	Postboxar installerades i alla hus
2019	Föreningens samtliga nio hissar renoverades och moderniserades
2017	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar (2 610 enheter)
2016	Föreningens yttertak samt övre balkongtak totalrenoverades
2015 - 2000	Underhåll och investeringar finns på hemsidan www.gullriset.se

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

Styrelsen fortsätter även löpande med att se över energiförbrukning och gör löpande investeringar i detta för att säkerställa lägre driftskostnader.

Förstudie för installation av solceller har påbörjats.

Renovering av föreningens rörsystem (Stambyte) ligger ca 10-12 år framåt i tiden.

Planerade åtgärder ska likt tidigare finansieras med egna medel.

Årtal	Åtgärd
2025-2026	IMD el
2025-2028	Byte Värmesystem
2026	Byte av undercentral
2027	Renovering Tvättstugor
2035	Stambyte Avlopp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 402 och under året har det tillkommit 32 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 398.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	224	272	287	306	357
Skuldsättning, kr/kvm	2 920	3 260	3 375	3 615	3 954
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 192	3 260	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	151	150	137	134	125
Årsavgifter, kr/kvm	723	723	702	702	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	721	780	752	749	743
Nettoomsättning, tkr	19 712	19 505	18 812	18 727	18 588
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 428	3 017	959	4 727	3 975
Soliditet, %	42	41	39	37	33

**From år 2024 är garageytan medräknad i ovan nyckeltal*

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	7 827 320	0	0	7 827 320
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 560 949	0	0	8 560 949
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	31 250 130	0	-655 626	30 594 504
S:a bundet eget kapital, kr	47 638 399	0	-655 626	46 982 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 556 858	3 017 475	655 626	13 229 960
Årets resultat, kr	3 017 475	-3 017 475	2 428 358	2 428 358
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 574 333	0	3 083 984	15 658 318
S:a eget kapital, kr	60 212 732	0	2 428 358	62 641 091

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 655 626 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	12 574 333
Årets resultat, kr	2 428 358
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	655 626
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 658 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 658 317

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 712 225	19 505 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 573	65 302
Summa Rörelseintäkter		19 791 798	19 570 396
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 732 306	-10 681 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-553 510	-506 357
Personalkostnader	Not 6	-606 565	-480 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 044 723	-2 667 863
Summa Rörelsekostnader		-14 937 103	-14 336 284
Rörelseresultat		4 854 694	5 234 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 441	59 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 491 777	-2 276 131
Summa Finansiella poster		-2 426 336	-2 216 637
Resultat efter finansiella poster		2 428 358	3 017 475
Resultat före skatt		2 428 358	3 017 475
Årets resultat		2 428 358	3 017 475



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	143 944 130	139 907 619
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	44 039	69 057
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	83 951	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		144 072 120	139 976 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		144 072 620	139 977 177

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 680	10 385
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 187 347	5 625 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	467 699	420 138
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 665 726	6 055 706
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 924 717	1 864 727
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 924 717	1 864 727
Summa Omsättningstillgångar		4 590 443	7 920 433
Summa Tillgångar		148 663 063	147 897 610

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 388 269	16 388 269
Fond för yttre underhåll	30 594 504	31 250 130
Summa Bundet eget kapital	46 982 773	47 638 399

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 229 960	9 556 858
Årets resultat	2 428 358	3 017 475
Summa Fritt eget kapital	15 658 318	12 574 333

Summa Eget kapital	62 641 091	60 212 733
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 034 226	50 143 173
Summa Långfristiga skulder		40 034 226	50 143 173

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		39 814 726	31 417 647
Leverantörsskulder		733 167	879 570
Skatteskulder	Not 16	63 200	56 664
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 879 800	2 843 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 496 852	2 344 157
Summa Kortfristiga skulder		45 987 746	37 541 704

Summa Skulder		86 021 972	87 684 877
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		148 663 063	147 897 610
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 854 694	5 234 112
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 044 723	2 667 863
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 044 723	2 667 863
Erhållen ränta	65 441	59 494
Erlagd ränta	-2 533 095	-2 227 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 431 764	5 733 764
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 253	-65 875
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	90 281	-87 158
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	77 027	-153 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 508 791	5 580 730
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 140 166	-2 028 632
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 140 166	-2 028 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 711 868	-3 083 698
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 711 868	-3 083 698
Årets kassaflöde	-3 343 243	468 401
Likvida medel vid årets början	7 390 751	6 922 350
Likvida medel vid årets slut	4 047 507	7 390 751



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	70 922 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

**From år 2024 är garageytan medräknad i nyckeltalen.*

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 098 580	18 098 580
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 626 436	1 514 266
	Hyror förbrukningsbaserad	69 952	0
	Övriga primära intäkter	320 287	294 836
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 115 255	19 907 682
	Hyresbortfall	-70 034	-69 592
	Avsatt till inre fond	-332 996	-332 996
	<i>Summa</i>	-403 030	-402 588
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 712 225	19 505 093
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	77 973	0
	Övriga sekundära intäkter	1 600	65 302
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	79 573	65 302

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 311 931	-1 365 243
	Snö och halk-bekämpning	-244 940	-490 405
	Reparationer	-1 116 034	-1 276 121
	Planerat underhåll	-655 626	-1 125 437
	Försäkringsskador	-822 583	-347 886
	El	-841 389	-931 216
	Uppvärmning	-2 424 941	-2 092 533
	Vatten	-851 667	-729 524
	Sophämtning	-557 938	-520 103
	Fastighetsförsäkring	-531 626	-456 656
	Kabel-TV och bredband	-140 332	-144 271
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-580 650	-568 637
	Förvaltningsavtalskostnader	-619 094	-555 930
	Övriga driftkostnader	-33 555	-77 992
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 732 306	-10 681 954
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-130 380	-107 122
	Administrationskostnader	-112 982	-99 457
	Extern revision	-28 000	-24 000
	Medlemsavgifter	-164 825	-172 388
	Föreningsverksamhet	-108 950	-99 590
	Övriga förvaltningskostnader	-8 372	-3 800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-553 510	-506 357
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-371 080	-298 138
	Revisionsarvode	-11 000	-10 200
	Övriga arvoden	-98 400	-101 915
	Löner och övriga ersättningar	-14 798	-1 473
	Sociala avgifter	-111 287	-68 384
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-606 565	-480 110

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 019 705	-2 642 845
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-25 018	-25 018
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 044 723	-2 667 863
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 419 394	170 390 762
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 907 700	15 907 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	321 964	321 964
	Årets investeringar	7 056 215	2 028 632
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	195 705 273	188 649 058
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-48 419 474	-45 776 630
	Årets avskrivningar	-3 019 705	-2 642 845
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-321 964	-321 964
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-51 761 143	-48 741 439
	<i>Utgående redovisat värde</i>	143 944 130	139 907 619
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	268 000 000	268 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	117 000 000	117 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 906 000	3 906 000
	<i>Summa</i>	395 306 000	395 306 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	127 484 000	127 484 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	127 484 000	127 484 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 375 813	1 375 813
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 375 813	1 375 813
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 306 756	-1 281 737
	Årets avskrivningar	-25 018	-25 018
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 331 774	-1 306 756
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 039	69 057

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	7 140 166	0
	Omklassificering till byggnad	-7 056 215	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	83 951	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 122 790	5 526 024
	Övriga fordringar	64 557	99 159
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 187 347	5 625 183
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	467 699	420 138
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	467 699	420 138
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 918 373	1 859 278
	Swedbank	1 570	1 526
	Handelsbanken	4 774	3 924
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 924 717	1 864 727

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,66%	2025-09-01	9 680 787	106 676
Stadshypotek AB	3,6%	2025-03-03	8 396 722	959 624
Stadshypotek AB	3,58%	2025-03-03	21 306 057	217 408
Stadshypotek AB	2,97%	2027-09-01	10 666 198	115 000
Stadshypotek AB	1,44%	2030-12-01	8 867 936	92 376
Stadshypotek AB	1,44%	2030-12-01	8 517 204	88 720
Stadshypotek AB	2,23%	2026-12-01	8 108 224	86 256
Stadshypotek AB	2,23%	2026-12-01	4 305 824	45 808
			79 848 952	1 711 868

Långfristig del	40 037 226
Nästa års amortering av långfristig skuld	428 160
Lån som ska konverteras inom ett år	39 383 566
Kortfristig del	39 811 726
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 711 868
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 847 472
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	16 479 660
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder	63 200	56 664
<i>Summa Skatteskulder</i>	63 200	56 664

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	2 940	21 540
Momsskuld	43 561	36 087
Inre fond	2 824 803	2 785 618
Övriga kortfristiga skulder	8 497	421
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 879 800	2 843 666

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 651 546	1 550 448
Upplupna räntekostnader	163 608	204 926
Övriga upplupna kostnader	681 698	588 783
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 496 852	2 344 157

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Gullriset i Tullinge, org.nr. 712800-1737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Gullriset i Tullinge för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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.
- 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.
- 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.
- 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:s Brf Gullriset i Tullinge för räkenskapsåret 2024 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf Gullriset i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DIJON PERERA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:27:21



MAY LINNÉA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:07:27



DANIEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:15:38



SMEDRA GOURIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 21:44:38



JOHAN TOLINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:33:43



CHRISTER BJELLERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:08:05



ALF LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:51:33



LEYLA JAKOB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:41:57



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:23:50



GUNNAR HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:01:11



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:08:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Brf Gullriset i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:05:02



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:08:15



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.