



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Gullvivan i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gullvivan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0701 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullvivan 10 och Nejlikan 10	1953-01-01	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt) samt förråd	1 146
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 637
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	487
35	garageplatser	565
57	p-platser varav 5 i carport	0
Totalt 208 objekt		9 835

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 53 st 2 rok, 32 st 3 rok, 4 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Eriksson	Ordförande
Jan-Erik Norelius	Ledamot
Anders Fundin	Ledamot
Thomas Lilo	Ledamot
Linn Norberg	HSB-Ledamot
Sara Mohlin	Ledamot
Emelie Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Eriksson, Thomas Lilo och Sara Mohlin.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Lilo, Sara Mohlin och Marcus Eriksson.

Revisorer har varit: Emilia Engelin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Joel Andersson (sammankallande), Barbro Avén samt Lotta Vainonen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%. En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 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. Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan, varvid planen uppdaterades.

Föreningen har under året verkställt:

- Radonbesiktning samt installation av radonsug på Tingsgatan 8.
- Flytt av stenkista på innergården för att förbättra förutsättningarna för snöröjningen.
- Nytt avtal för fastighetsskötsel med HSB.
- Infört digitalt kösystem för förråden.
- Utökat utrymme i gymmet genom att riva ett förråd i anslutning till lokalen.
- Nytt "hobbyrum" upprättat på Tingsgatan 8A

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019	Fönsterbyte i alla lägenheter och tilläggsisolering på balkongerna. Översyn och renovering av lekparken. Komplettering av värme och ventilation hos Linnéan
2020	Fönsterbyte av källarfönster och fönster hos externa hyresgäster. Byte till belysning med rörelsedetektorer i trapphusen, soprummet och vid Lusthuset. Målning av väggar och golv i tvättstugor, trapphus samt garage på Ringvägen. Renovering av samlingssal och träningslokal. Iordningställt däckhotell för förvaring av vinterdäck i garaget på Ringvägen.
2021	Reparation/installation av garageport Ringvägen Kompletteringsmålning av väggar och tak i utrymmen utanför samlingssalen inklusive toaletten. Komplettering av belysningen till plafonder med rörelsedetektorer i nämnda utrymmen. Komplettering av utomhusbelysningen med en ljusstolpe utanför lusthuset inklusive uttag för ljusgransbelysning. Uppgradering av styrelsens dator samt översyn och komplettering av övervakningskameran i sopboden. Åtgärd vattenskada på Tingsgatan 4 och i samlingssalen.
2022	Påbörjat arbete med relining av stammar. Omplantering av rabatter kring fasaden. Installation av fasadbelysning Påbörjat byte av belysning vid garage Allégatan Åtgärd enligt rekommendation vid översyn av taken. (rekommenderad åtgärd inom 5 år) Dränering vid hyreslokal på Brunflovägen Uppdaterad utebelysning
2023	Relining av stammar i samtliga bostadsfastigheter. Fortsatt installation av fasadbelysning. Avverkning av träd längs med Tingsgatan.
2024	Slutfört relining av stammar i samtliga fastigheter.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Möjlighet till elbilsladdning Sanering av oljetank Ytskikt hyreslokaler Översyn av lekplats Värmeaggregat bostadsrättslokal OVK besiktning Ommålning av lusthus Åtgärda fasad
2027-2028	Renovering av balkonger. Byte av bottenplattavärmekulvert (eller annan åtgärd)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	136	88	73	169	185
Skuldsättning, kr/kvm	1 325	1 398	1 664	1 087	1 142
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 604	1 692	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	209	205	203	203	176
Årsavgifter, kr/kvm	714	675	607	602	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	665	657	681	669	658
Nettoomsättning, tkr	6 531	6 129	5 921	5 812	5 710
Resultat efter finansiella poster, tkr	697	352	157	850	-93
Soliditet, %	43	40	38	48	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	472 460	0	0	472 460
Underhållsfond, kr	6 427 418	0	201 000	6 628 418
S:a bundet eget kapital, kr	6 899 878	0	201 000	7 100 878
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 818 538	351 631	-201 000	2 969 170
Årets resultat, kr	351 631	-351 631	696 829	696 829
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 170 169	0	495 829	3 665 999
S:a eget kapital, kr	10 070 047	0	696 829	10 766 877

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 201 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 170 170
Årets resultat, kr	696 829
Reservation till underhållsfond, kr	-201 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 665 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 665 999
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 530 640	6 128 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 522	331 158
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 536 162	6 459 986
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 151 307	-4 704 699
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-41 621
Övriga externa kostnader	Not 6	-560 334	-467 454
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-88 167	-93 045
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-642 461	-476 377
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 442 269	-5 783 196
RÖRELSERESULTAT		1 093 893	676 790
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 963	5 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 027	-330 719
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-397 064	-325 158
ÅRETS RESULTAT		696 829	351 631

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 628 516	16 627 636
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	13 125	5 732 265
Summa materiella anläggningstillgångar		22 641 641	22 359 901
Summa anläggningstillgångar		22 641 641	22 359 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		708	3 339
Avräkningskonto HSB		2 017 079	2 302 828
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	83 334	73 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	434 952	577 499
Summa kortfristiga fordringar		2 536 073	2 957 487
Summa omsättningstillgångar		2 536 073	2 957 487
SUMMA TILLGÅNGAR		25 177 714	25 317 388



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

472 460

472 460

Fond för yttre underhåll

6 628 418

6 427 418

Summa bundet eget kapital

7 100 878

6 899 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 969 170

2 818 538

Årets resultat

696 829

351 631

Summa fritt eget kapital

3 665 999

3 170 170

Summa eget kapital**10 766 877****10 070 047**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

7 918 316

9 763 402

Summa långfristiga skulder

7 918 316

9 763 402

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 111 738

3 982 824

Medlemmarnas inre fond

Not 15

104 561

109 357

Leverantörsskulder

359 611

574 390

Aktuell skatteskuld

Not 16

16 147

11 719

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

430

18 652

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

900 035

786 997

Summa kortfristiga skulder

6 492 521

5 483 939

Summa skulder**14 410 837****15 247 341****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****25 177 714****25 317 388**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 093 893	676 790
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	642 461	476 377
	1 736 354	1 153 167
Erhållen ränta	7 963	5 561
Erlagd ränta	-400 500	-332 229
Övriga poster	-720	-720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 343 097	825 779
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	135 664	-89 201
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-124 138	149 399
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 354 623	885 977
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-924 201	-5 673 265
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-924 201	-5 673 265
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-716 172	-716 172
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-716 172	-716 172
ÅRETS KASSAFLÖDE	-285 750	-5 503 460
Likvida medel vid årets början	2 302 828	7 806 289
Likvida medel vid årets slut	2 017 079	2 302 828
	-285 750	-5 503 460

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	5 198 280	4 903 668
Årsavgifter lokaler	446 508	421 236
Årsavgift TV/bredband	157 584	0
Hysesintäkt lokaler	207 021	195 507
Hysesintäkt garage och bilplatser	376 064	291 313
Hysesintäkt övrigt	106 054	108 436
Hysesrabatter	-2 000	0
Konsumtionsavgift värme	13 440	13 440
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	2 200	160 884
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 302	10 074
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 250	19 084
Övriga fakturerade kostnader	363	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	574	5 186
	6 530 640	6 128 828

I Årsavgift ingår el, värme, vatten och kabeltv.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning vattenskada	5 522	331 158
	5 522	331 158

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-351 780	-893 861
El	-501 068	-633 908
Uppvärmning	-1 140 322	-1 067 014
Vatten	-411 669	-315 154
Renhållning	-228 791	-195 711
TV, bredband, iptelefoni	-342 521	-335 372
Obligatoriska besiktningar	-92 651	-16 128
Serviceavtal	-28 276	-27 683
Förvaltningskostnader	-691 064	-816 641
Försäkringar	-109 888	-97 329
Fastighetsskatt	-230 900	-224 953
Övriga driftskostnader	-22 375	-80 946
	-4 151 307	-4 704 699

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	0	-41 621
	0	-41 621

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 125	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-338 071	-354 114
Kostnader överlåtelse och panter	-22 385	-19 060
Föreningsverksamhet	-6 411	-1 333
Kontorsutrustning och -material	-3 351	-1 400
Konsulter	-99 644	-18 399
Förbrukningsinventarier	-18 938	-14 092
Medlemsavgifter HSB	-41 000	-41 000
Stämma och styrelse	-2 476	0
Arrende, hyra, leasing	-11 934	-5 806
	-560 334	-467 454

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-70 751	-69 300
Övriga arvoden	-3 000	-3 996
Övriga personalkostnader	0	-1 908
Revisionsarvode	0	-5 454
Sociala avgifter	-14 416	-12 387
	-88 167	-93 045

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-563 099	-397 015
Markanläggningar	-79 362	-79 362
	-642 461	-476 377

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 277 181	29 277 181
Årets investering byggnader, relining	6 643 341	0
Ingående anskaffningsvärde mark	475 000	475 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 693 446	2 693 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 088 968	32 445 627

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 918 167	-13 521 151
Årets avskrivningar byggnader	-563 099	-397 015
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 899 825	-1 820 463
Årets avskrivningar markanläggningar	-79 362	-79 362
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 460 452	-15 817 991

Utgående redovisat värde**22 628 516 16 627 636**

Redovisade värden byggnader	21 439 257	15 359 015
Redovisade värden mark	475 000	475 000
Redovisade värden markanläggningar	714 259	793 621

Fastighetsbeteckning: Gullivan 10 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	62 000 000	24 200 000	86 200 000	86 200 000
Lokaler	1958	3 510 000	1 976 000	5 486 000	5 486 000
		65 510 000	26 176 000	91 686 000	91 686 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	14 765 500	14 765 500
Summa ställda säkerheter	14 765 500	14 765 500

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	77 623	77 623
Utgående anskaffningsvärden	77 623	77 623

Ingående avskrivningar	-77 623	-77 623
Utgående avskrivningar	-77 623	-77 623

Utgående redovisat värde**0****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 732 265	59 000
Årets Investering	914 301	5 673 265
Omklassificering till Byggnader och mark	-6 633 441	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	13 125	5 732 265

Pågående nyanläggningar avser ventilation i lokal som beräknas installerad under 2025 för ca 600 000 kr.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

83 334

73 820

83 334**73 820****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

125 728

109 888

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

55 640

43 627

Förutbetalad kabel-TV och bredband

85 744

85 630

Förutbetalad administration

60 414

180 763

Förutbetalad fastighetsskötsel

107 427

155 656

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

1 935

434 953**577 499****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,89%	2027-02-25	3 266 652	133 336
Swedbank		3,35%	2025-02-28	3 266 652	133 336
Swedbank		0,96%	2025-03-25	1 491 750	229 500
Swedbank		3,77%	2026-06-17	5 005 000	220 000
				13 030 054	716 172

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 918 316

Nästa års amortering av långfristig skuld

353 336

Lån som ska konverteras inom ett år

4 758 402

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 111 738

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 864 688

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 449 194

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

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

109 357

122 403

Uttag

-4 796

-13 047

104 561**109 357****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

16 147

11 719

16 147**11 719****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder medlem

430

18 652

430**18 652****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

191 446

220 600

Upplupna räntekostnader

51 206

47 399

Upplupen revision

13 000

12 500

Upplupen kostnad investering

127 959

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

516 424

496 513

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

9 985

900 035**786 997**

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Fundin.....
Emelie Andersson.....
Jan-Erik Norelius.....
Thomas Lilo.....
Marcus Eriksson.....
Sara Mohlin.....
Linn Norberg

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

Revisor vald av föreningsstämman
Emilia EngelinBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Gullvivan i Östersund, org.nr. 793200-0701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Gullvivan i Östersund 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 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.

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

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emelia Engelin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Gullvivan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:54:02



THOMAS LILO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 22:24:48



ANDERS FUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:07:39



SARA MOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:45:48



JAN ERIK NORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:28:36



EMELIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 07:22:55



LINN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:45:50



EMILIA ENGELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:23:13



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:30:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Gullvivan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMILIA ENGELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 06:32:47



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:30:06



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.