



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullvivan 17	1960-02-24	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
5	lokaler (hyresrätt)	324
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 038
23	garageplatser	0
17	p-platser	0
Totalt 113 objekt		4 362

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 35 st 2 rok, 21 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Andersson	Ordförande	2024-06-28	
Ann Andersson	Ledamot	2020-07-06	
Pernilla Rutberg	Ordförande	2019-05-23	2024-06-28
Pernilla Rutberg	Ledamot	2019-05-23	
Lena Linderholm	Ledamot	2021-07-04	
Mia Westerberg Björnlund	Ledamot	2019-05-22	
Lars Hellström	Ledamot	2023-09-25	
Fia Åström	Ledamot	2019-05-23	2024-09-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Andersson, Lena Linderholm, Lars Hellström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Andersson, Lena Linderholm och Pernilla Rutberg.

Revisorer har varit: Kjell Westin med Susanna Tupala som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Kjell Westin (sammankallande), samt Annika Fransson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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. Underhållsplanen sträcker sig 50år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-14.

Under 2024 åtgärdades mögelproblemen i grovtvättstugan i Hus 2 (Järnvägsgatan 24). Ny, tystgående, fläkt för utsugning av fukt monterades.
Toaletten i tvättstugan i samma hus mögelsanerades samtidigt.
Dräneringsarbetena utanför nämnda hus slutfördes och nedre gården asfalterades.
Den nya sopsorteringsanläggningen fick stängas då den drabbades av en invasion av råttor. Förhandling med leverantören har pågått om komplettering av utrustningen.
Bredband installerades i föreningslokalen.



Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i 64 lägenheter. Resterande görs i början av 2025.
Föreningen har en underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Enligt upprättad underhållsplan är kommande arbeten planerade under de närmaste åren enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2025	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2025	Översyn av fönster
2025	Diverse målningsarbeten och bättringar
2025	Skyddsrumsförråd iordningsställs
2025	Inspektion av värmekulvert
2025	Översyn av armaturer till utomhusbelysning
2025	Upprustning av trapphus
2025	Målning av utemöbler
2025	Radonmätning utförs i ett antal lägenheter

Byte av entrépartier kommer att utföras när det är ekonomiskt möjligt.

Installation av solceller likaså.

Byte av radiatorer kommer att utföras succesivt.

Större åtgärder som genomförts de senaste åren:

2023	Slutbesiktning parkeringsplatser Frejgatan, markarbeten i slänten ovanför.
2023	Belysning i trädgården.
2023	Den nya sopsorteringen togs i bruk.
2023	Dräneringsarbetena vid portsidan på Hus 2 påbörjades och pågick under hela året.
2022	Stamspolning.
2022	Renovering av skyddsrummen.
2022	Lägenhetstillsyn för eventuella förbättringar utförda av HSB.
2022	Renovering av parkeringsplatser på Frejgatan.
2022	Förstudie av energisystem
2022	Spolning av avloppsstammar
2022	Renovering av parkeringsplatser
2022	Besiktning av lägenheter

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ökade omkostnader för värme, el och vatten.

Ytterligare fuktproblem.

Väsentliga avtal

HSB Södertörn, Skurax HB, Tele2, Infometric.

Aktiviteter

Under 2024 hölls två medlemsaktiviteter. Vårkaffe och Luciakaffe serverades i föreningslokalen.

Under året har styrelsen varit representerad vid HSB Södertörns årsstämma och styrelsekonferens, samt informationsträffar anordnade av HSB, och ett par korta kurser om budgetarbete och energioptimering.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen kommer att verka för en framtida montering av solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	159	81	-58	33	128
Skuldsättning, kr/kvm	2 612	2 417	2 451	1 569	1 603
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 822	2 612	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	352	340	343	304	250
Årsavgifter, kr/kvm	1 098	794	710	676	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 103	944	786	748	744
Nettoomsättning, tkr	4 784	3 979	3 429	3 262	3 246
Resultat efter finansiella poster, tkr	62	-50	-934	-345	-62
Soliditet, %	20	20	20	34	35

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	335 925	0	0	335 925
Underhållsfond, kr	2 825 889	0	286 543	3 112 432
S:a bundet eget kapital, kr	3 161 814	0	286 543	3 448 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-129 002	-49 831	-286 543	-465 376
Årets resultat, kr	-49 831	49 831	61 621	61 621
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-178 833	0	-224 922	-403 755
S:a eget kapital, kr	2 982 981	0	61 621	3 044 602

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 367 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 457 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	-178 833
Årets resultat, kr	61 621
Reservation till underhållsfond, kr	-367 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 457
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-403 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-403 755

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	4 784 493	3 978 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 628	140 362
Summa Rörelseintäkter		4 810 121	4 119 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 217 063	-2 927 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 159	-147 983
Personalkostnader	Not 6	-311 728	-221 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-549 983	-398 344
Summa Rörelsekostnader		-4 323 932	-3 695 013
Rörelseresultat		486 189	424 154
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 592	5 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 160	-479 828
Summa Finansiella poster		-424 568	-473 985
Resultat efter finansiella poster		61 621	-49 831
Resultat före skatt		61 621	-49 831
Årets resultat		61 621	-49 831

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	13 093 924	11 418 355
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	1 358 724
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 093 924	12 777 079

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

13 094 624 12 777 779

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		267 267	166 603
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 006 227	1 484 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	157 705	147 440
Summa Kortfristiga fordringar		2 431 200	1 798 914

Kassa och bank

Kassa och bank		884	0
Summa Kassa och bank		884	0

Summa Omsättningstillgångar

2 432 084 1 798 914

Summa Tillgångar

15 526 708 14 576 693



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	335 925	335 925
Fond för yttre underhåll	3 112 432	2 825 889
Summa Bundet eget kapital	3 448 357	3 161 814

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-465 376	-129 002
Årets resultat	61 621	-49 831
Summa Ansamlad förlust	-403 755	-178 833

Summa Eget kapital	3 044 602	2 982 981
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 092 630	10 542 630
Summa Långfristiga skulder		11 092 630	10 542 630

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	300 000	0
Leverantörsskulder		333 256	300 152
Skatteskulder		12 077	9 289
Övriga kortfristiga skulder		87 834	79 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	656 309	662 001
Summa Kortfristiga skulder		1 389 475	1 051 082

Summa Skulder		12 482 105	11 593 712
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		15 526 707	14 576 693
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	486 189	424 154
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	549 983	398 344
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	549 983	398 344
Erhållen ränta	6 592	5 843
Erlagd ränta	-478 916	-438 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	563 847	390 041
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-117 778	-271 226
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	86 149	-589 432
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-31 629	-860 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	532 218	-470 617
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-866 827	-1 400 570
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-866 827	-1 400 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	850 000	-150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	850 000	-150 000
Årets kassaflöde	515 391	-2 021 187
Likvida medel vid årets början	1 135 127	3 156 314
Likvida medel vid årets slut	1 650 518	1 135 127



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.

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, 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

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: 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 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. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 806 328	3 204 184
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	624 565	448 620
	Hyror lokaler	134 361	127 220
	Hyror garage och parkeringsplatser	181 895	158 244
	Hyror förbrukningsbaserad	15 647	24 349
	Hyror övrigt	5 100	5 100
	Övriga primära intäkter	22 942	15 089
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 790 838	3 982 806
	Hyresbortfall	-6 345	-4 001
	<i>Summa</i>	-6 345	-4 001
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 784 493	3 978 805

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	25 628	140 362
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 628	140 362
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-490 757	-448 278
	Snö och halk-bekämpning	-68 649	-87 262
	Reparationer	-130 794	-87 804
	Planerat underhåll	-80 457	-5 294
	El	-346 960	-508 477
	Uppvärmning	-762 294	-600 429
	Vatten	-426 558	-374 303
	Sophämtning	-222 448	-157 342
	Fastighetsförsäkring	-107 264	-94 007
	Kabel-TV och bredband	-104 581	-102 096
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-132 780	-129 992
	Förvaltningsavtalskostnader	-338 115	-329 240
	Övriga driftkostnader	-5 408	-3 075
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 217 063	-2 927 599
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-23 410	-17 454
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 139	-9 448
	Administrationskostnader	-29 230	-29 624
	Extern revision	-15 000	-24 200
	Konsultkostnader	-60 325	0
	Medlemsavgifter	-40 200	-40 200
	Föreningsverksamhet	-32 080	-24 877
	Övriga förvaltningskostnader	-3 775	-2 180
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-245 159	-147 983
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-258 350	-178 674
	Revisionsarvode	-8 925	-6 279
	Övriga arvoden	-3 250	-1 932
	Sociala avgifter	-41 203	-34 203
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-311 728	-221 088

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-537 626	-385 987
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 357	-12 357
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-549 983	-398 344

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 205 062	19 047 841
Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	70 000	70 000
Årets investeringar	2 225 551	85 270
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-226 338
Sopstation	0	298 289
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	21 836 613	19 611 062

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-8 192 706	-7 794 362
Årets avskrivningar	-537 626	-411 433
Återförda avskrivningar	12 357	13 088
Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 717 975	-8 192 707
Utgående redovisat värde	13 118 638	11 418 355

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 129 000	1 129 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 065 000	1 065 000
Summa	51 994 000	51 994 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 731 000	10 731 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	11 731 000	10 731 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	1 358 724	115 375
Årets investeringar	0	1 243 349
Omklassificering till byggnad	-1 358 724	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	1 358 724

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 649 634	1 135 127
Övriga fordringar	356 593	349 744
Summa Övriga fordringar	2 006 227	1 484 871

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 705	147 440
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 705	147 440

Not 13	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>
Nordea Hypotek AB	4,14%	2026-11-18	8 392 630	150 000
Stadshypotek AB	4,07%	2026-06-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	4,15%	2025-01-07	300 000	0
Stadshypotek AB	3,84%	2026-06-30	400 000	0
Stadshypotek AB	3,7%	2027-06-30	300 000	0
			11 392 630	150 000

Långfristig del	10 942 630
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	300 000
Kortfristig del	450 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,14%	2026-11-18	8 392 630	150 000
Stadshypotek AB	4,07%	2026-06-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	4,15%	2025-01-07	300 000	0
Stadshypotek AB	3,84%	2026-06-30	400 000	0
Stadshypotek AB	3,7%	2027-06-30	300 000	0
			11 392 630	150 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 000

Lån som ska konverteras inom ett år 300 000

Kortfristig del 450 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	405 098	368 519
Upplupna räntekostnader	45 441	93 197
Övriga upplupna kostnader	205 770	200 285
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	656 309	662 001

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 Bostadsrättsförening Gullvivan i Nynäshamn, org.nr. 712400-0410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Nynäshamn 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. Revisornas 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Nynäshamn 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Westin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 07:22:14



LENA LINDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 18:01:37



PERNILLA RUTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 18:53:14



LARS HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:22:23



MIA WESTERBERG BJÖRNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:52:36



KJELL WESTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:38:09



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:03:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KJELL WESTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:40:53



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:03:34

