



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gullvivan i Gullspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gullvivan i Gullspång med säte i Mariestad org.nr. 766000-0444 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Gullspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kopparslagaren 7	1955-12-20	1959
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	59
5	lokaler (hyresrätt)	239
3	garageplatser	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 996
2	lägenheter (hyresrätt)	70
Totalt 45 objekt		2 364

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 13 st 2 rok, 11 st 3 rok.
3 st av bostadsrätterna är i eget förvar, förvärvade genom avsägelse.

9

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stig Eklund	Ordförande	2022-07-15
Dagny Kangas	Ledamot	2013-07-08
Inger Fransson	Ledamot	2015-11-30
Ove Eriksson	HSB-Ledamot	2015-11-30
Per Mattias Oskarsson	Ledamot	2022-07-15
Erik Ros	Ledamot	2022-07-15
Mikaela Ahlberg	Suppleant	2024-06-17
Solveig Dagobert	Suppleant	2024-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stig Eklund, Dagny Kangas, Inger Fransson, Solveig Dagobert och Mikaela Ahlberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dagny Kangas, Stig Eklund, Inger Fransson och Erik Ros.

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

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

Underhåll

Föreningen har under året bytt ut agregatet till ett torkskåp.

Projektering av takbyte har pågått under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Större ombyggnation av fastigheten.

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

Föreningen planerat att under 2025 alternativt 2026 lägga om taket.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	179	154	195	268	251
Skuldsättning, kr/kvm	1 385	1 415	1 445	1 474	1 504
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 594	1 628	1 662	1 696	1 730
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	265	264	209	172	182
Årsavgifter, kr/kvm	892	850	802	802	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	95	96	87
Totala intäkter, kr/kvm	792	745	730	724	754
Nettoomsättning, tkr	1 830	1 760	1 727	1 711	1 783
Resultat efter finansiella poster, tkr	199	82	-119	290	126
Soliditet, %	50	48	47	47	44

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	91 285	0	0	91 285
Underhållsfond, kr	689 525	0	170 000	859 525
S:a bundet eget kapital, kr	780 810	0	170 000	950 810
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 682 542	81 663	-170 000	2 594 205
Årets resultat, kr	81 663	-81 663	198 972	198 972
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 764 205	0	28 972	2 793 177
S:a eget kapital, kr	3 545 015	0	198 972	3 743 987

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

9

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 764 205
Årets resultat, kr	198 972
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 793 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 793 177

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	1 830 215	1 760 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 713	0
Summa Rörelseintäkter		1 872 928	1 760 420

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 166 610	-1 221 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 292	-61 607
Personalkostnader	Not 6	-51 220	-63 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-223 012	-211 603
Summa Rörelsekostnader		-1 549 135	-1 558 024

Rörelseresultat

323 793
202 396

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 223	23 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 044	-144 570
Summa Finansiella poster		-124 821	-120 733

Resultat efter finansiella poster

198 972
81 663

Resultat före skatt

198 972
81 663

Årets resultat

198 972
81 663

A

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	4 707 159	4 918 762
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	45 636	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 752 795	4 918 762

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	501	501
Summa Finansiella anläggningstillgångar		501	501

Summa Anläggningstillgångar

4 753 296 4 919 263

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Oljelager		30 250	20 000
Summa Varulager m.m.		30 250	20 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 812	29 702
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 624 515	1 305 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	47 398	46 719
Summa Kortfristiga fordringar		1 694 724	1 381 747

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000

Summa Omsättningstillgångar

2 724 974 2 401 747

Summa Tillgångar

7 478 270 7 321 011

hc

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	91 285	91 285
Fond för yttre underhåll	859 525	689 525
Summa Bundet eget kapital	950 810	780 810

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 594 205	2 682 542
Årets resultat	198 972	81 663
Summa Fritt eget kapital	2 793 177	2 764 205

Summa Eget kapital	3 743 987	3 545 015
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 275 000	3 345 000
Leverantörsskulder		213 341	121 204
Skatteskulder		1 554	1 851
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	28 930	31 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	215 457	275 966
Summa Kortfristiga skulder		3 734 283	3 775 996

Summa Skulder		3 734 283	3 775 996
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		7 478 270	7 321 011
--------------------------------	--	-----------	-----------

h

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	323 793	202 396
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	223 012	211 603
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

223 012	211 603
---------	---------

Erhållen ränta

32 306	23 837
--------	--------

Erlagd ränta

-158 482	-144 824
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

420 629	293 012
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager	-10 250	25 229
--	---------	--------

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 404	-18 849
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 726	-74 682
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-928	-68 302
------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

419 701	224 710
---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-57 045	0
---	---------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-57 045	0
---------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-70 000	-70 000
--	---------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-70 000	-70 000
---------	---------

Årets kassaflöde

292 656	154 710
---------	---------

Likvida medel vid årets början

2 303 252	2 148 542
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 595 909	2 303 252
-----------	-----------

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: 20-80 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 936 tkr

Förändring jämfört med föregående år 13 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.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 799 075	1 713 420
	Årsavgifter lokaler	34 556	32 908
	Hyror bostäder	67 000	63 274
	Hyror lokaler	162 120	156 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	6 908	6 584
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 069 659	1 973 146
	Hysesbortfall	-239 444	-212 726
	<i>Summa</i>	-239 444	-212 726
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 830 215	1 760 420
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Klientmedel	7 713	0
	Försäljning av egenägd lägenhet	35 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	42 713	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-110 376	-111 021
	Snö och halk-bekämpning	-24 602	-29 163
	Reparationer	-102 028	-109 768
	Planerat underhåll	0	-71 633
	El	-395 204	-453 918
	Uppvärmning	-90 428	-25 229
	Vatten	-140 442	-144 504
	Sophämtning	-38 880	-30 676
	Fastighetsförsäkring	-31 824	-31 565
	Kabel-TV och bredband	-91 551	-76 375
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 308	-41 308
	Förvaltningsavtalskostnader	-99 967	-96 110
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 166 610	-1 221 271

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	-599	-599
	Administrationskostnader	-6 380	-19 127
	Extern revision	-13 125	-12 000
	Konsultkostnader	-36 237	0
	Medlemsavgifter	-20 689	-19 773
	Föreningsverksamhet	-6 449	-8 078
	Övriga förvaltningskostnader	-24 813	-2 030
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 292	-61 607

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 391	-35 840
	Revisionsarvode	-2 350	-1 143
	Övriga arvoden	-11 539	-15 142
	Löner och övriga ersättningar	-1 318	-1 318
	Sociala avgifter	-7 623	-10 101
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-51 220	-63 544

Föreningen har inga anställda.

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	-211 603	-211 603
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 409	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-223 012	-211 603

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 471 863	17 471 863
	Ingående anskaffningsvärde mark	150 000	150 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	17 621 863	17 621 863
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 703 101	-12 491 497
	Årets avskrivningar	-211 603	-211 603
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 914 704	-12 703 101
	Utgående redovisat värde	4 707 159	4 918 762
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	540 000	540 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 996 000	1 996 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	112 000	112 000
	Summa	12 248 000	12 248 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 455 000	14 455 000
	Varav i eget förvar	-10 455 000	-10 455 000
	Ställda säkerheter	4 000 000	4 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	57 045	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	57 045	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 409	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 409	0
	Utgående redovisat värde	45 636	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	Egna bostadsrätter	1	1
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	501	501

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

<i>Övriga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB	1 595 909	1 303 252
Övriga fordringar	28 606	2 074
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 624 515	1 305 326

Övriga fordringar utgörs av fordring på styrelseledamot 27 082 kr samt behållning på skattekonto 1 524 kr.

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

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Upplupna ränteintäkter	3 917	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 481	46 719
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	47 398	46 719

Not 13 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>
SBAB	5,06%	2025-09-10	1 630 000	40 000
SBAB	5,31%	2025-07-09	1 645 000	30 000
			3 275 000	70 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 275 000	
Kortfristig del			3 275 000	

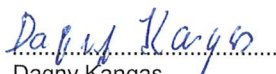
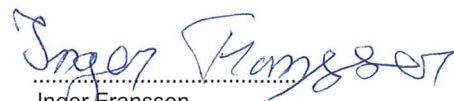
Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och sociala avgifter	11 638	14 683
Medlemmarnas inre fond	17 173	17 173
Övriga kortfristiga skulder	119	119
<i>Summa Övriga skulder</i>	28 930	31 975

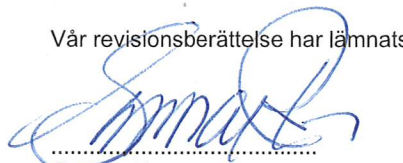
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	140 726	121 489
Upplupna arvoden och sociala avgifter	36 000	36 000
Upplupna räntekostnader	14 462	11 900
Övriga upplupna kostnader	24 269	106 576
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	215 457	275 965

Gullspång 2025-05-13


Stig Eklund
Dagny Kangas
Inger Fransson
Erik Ros
Per Mattias Oskarsson
Ove Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-23


Gunnar Ros
Revisor vald av föreningsstämman
Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Gullspång, org.nr. 766000-0444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Gullspång för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gullvivan i Gullspång för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23 / 5 2025



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Gullvivan i Gullspång

Org. nr. 766000-0444

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gullvivan i Gullspång räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gullspång 2025-05-17



Gunnar Ros

Av stämman vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.