



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20. Nya stadgar har beslutats och ska registreras.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullvivan 10, 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt) samt förråd	1146
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7637
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	487
35	garageplatser	565
57	p-platser varav 5 i carport	0
Totalt 208 objekt		9835

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	T.o.m.
Jan-Erik Norelius	Ledamot	
Marcus Eriksson	Ordförande	
Ruben Bengtsson	Ledamot	2023-11-23
Lars Gunnar Björk	HSB-Ledamot	
Thomas Lilo	Ledamot	
Sara Mohlin	Ledamot	
Emma Pettersson	Ledamot	
Otto Helgesson	Ledamot	
Willy Runnzell	HSB-Suppleant	2023-12-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Otto Helgesson, Emma Pettersson, Jan-Erik Norelius.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Erik Norelius, Sara Mohlin, Marcus Eriksson.

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

Valberedning har varit: Joel Andersson (sammankallande) och Lilian Strömberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB normalstadgar 2023, beslut 1 av 2. 2023-12-20 hölls extra föreningsstämma som enhälligt beslutade att anta HSB normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,6%. En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
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 sobboden. 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. Påbörjat förstudie gällande solpaneler och möjlighet till elbilsaddning

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

Årtal	Ändamål
2024	Möjlighet till elbilsaddning, fortsatt byte av exteriörbelysning fasad
2025	Solpaneler
2026	Renovering av balkonger. Byte av bottenplatta
2027	Värmekulvert, byte flerrörs

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	88	73	169	185	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 398	1 664	1 087	1 142	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 692	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	205	203	203	176	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	607	602	590	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	657	681	669	658	663
Nettoomsättning, tkr	6 129	5 921	5 812	5 710	5 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	352	157	850	-93	593
Soliditet, %	40	38	48	43	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. 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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	472 460	0	0	472 460
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 325 039	0	102 379	6 427 417
S:a bundet eget kapital, kr	6 797 499	0	102 379	6 899 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 763 454	157 464	-102 379	2 818 539
Årets resultat, kr	157 464	-157 464	351 631	351 631
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 920 918	0	249 252	3 170 170
S:a eget kapital, kr	9 718 417	0	351 631	10 070 047

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 144 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 621 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	2 920 918
Årets resultat, kr	351 631
Reservation till underhållsfond, kr	-144 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 621
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 170 170

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 170 170
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 128 828	5 920 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	331 158	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 459 986	5 920 553
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 704 699	-4 532 232
Underhåll enligt plan	Not 5	-41 621	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-467 454	-402 277
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-93 045	-72 114
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-476 377	-476 377
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 783 196	-5 483 000
RÖRELSERESULTAT		676 790	437 554
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 561	946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 719	-227 506
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-53 530
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-325 158	-280 090
ÅRETS RESULTAT		351 631	157 464

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	16 627 636	17 104 013
Pågående nyanläggningar	Not 11	5 732 265	59 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 359 901</u>	<u>17 163 013</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 359 901</u>	<u>17 163 013</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 339	1 507
Avräkningskonto HSB		2 302 828	7 806 289
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	73 820	60 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	577 499	503 431
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 957 487</u>	<u>8 371 746</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 957 487</u>	<u>8 371 746</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 317 388</u>	<u>25 534 759</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		472 460	472 460
Fond för yttre underhåll		6 427 418	6 325 039
Summa bundet eget kapital		6 899 878	6 797 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 818 538	2 763 453
Årets resultat		351 631	157 464
Summa fritt eget kapital		3 170 170	2 920 917
Summa eget kapital		10 070 047	9 718 416
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 763 402	13 746 226
Summa långfristiga skulder		9 763 402	13 746 226
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 982 824	716 172
Medlemmarnas inre fond	Not 15	109 357	122 403
Leverantörsskulder		574 390	464 776
Aktuell skatteskuld	Not 16	11 719	8 802
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 652	4 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	786 997	753 362
Summa kortfristiga skulder		5 483 939	2 070 117
Summa skulder		15 247 341	15 816 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 317 388	25 534 759

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	676 790	437 554
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	476 377	476 377
	<u>1 153 167</u>	<u>913 931</u>
Erhållen ränta	5 561	946
Erlagd ränta	-332 229	-187 671
Övriga poster	-720	-53 530
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>825 779</u>	<u>673 676</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 201	-141 568
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	149 399	217 123
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>885 977</u>	<u>749 231</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 673 265	-59 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 673 265</u>	<u>-59 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-716 172	5 015 496
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-716 172</u>	<u>5 015 496</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 503 460	5 705 727
Likvida medel vid årets början	7 806 289	2 100 561
Likvida medel vid årets slut	2 302 828	7 806 289
	<u>-5 503 460</u>	<u>5 705 727</u>

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter* bostäder	4 903 668	3 941 106
Årsavgifter lokaler	421 236	362 280
Hysesintäkt lokaler	195 507	190 395
Hysesintäkt garage och bilplatser	291 313	265 443
Hysesintäkt övrigt	108 436	113 193
Konsumtionsavgift värme hyreslokal	13 440	753 060
Konsumtionsavgift bredband/iptelefoni	160 884	254 484
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 074	10 803
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 084	29 165
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 186	624
	6 128 828	5 920 553
*I årsavgiften ingår el, vatten samt från 2023 även värme och kabeltv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning vattenskada	331 158	0
	331 158	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-893 861	-897 175
El	-633 908	-504 289
Uppvärmning	-1 067 014	-953 606
Vatten	-315 154	-305 214
Renhållning	-195 711	-186 377
TV, bredband, iptelefoni	-335 372	-332 544
Obligatoriska besiktningar	-16 128	-34 940
Serviceavtal	-27 683	-32 136
Förvaltningskostnader	-816 641	-934 240
Försäkringar	-97 329	-88 604
Fastighetsskatt	-224 953	-220 431
Övriga driftskostnader	-80 946	-42 677
	-4 704 699	-4 532 232
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-41 621	0
	-41 621	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 250	-10 850
Övriga förvaltningskostnader	-354 114	-314 680
Kostnader överlåtelse och panter	-19 060	-27 445
Föreningsverksamhet	-1 333	-1 499
Kontorsutrustning och -material	-1 400	-1 332
Konsulter	-18 399	-3 240
Förbrukningsinventarier	-14 092	-2 231
Medlemsavgifter HSB	-41 000	-41 000
Arrende, hyra, leasing	-5 806	0
	-467 454	-402 277
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-69 300	-55 411
Löner för anställda	0	-2 475
Övriga arvoden	-3 996	0
Övriga personalkostnader	-1 908	0
Revisionsarvode	-5 454	-5 050
Sociala avgifter	-12 387	-9 178
	-93 045	-72 114

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-397 015	-397 015
Markanläggningar	-79 362	-79 362
	<u>-476 377</u>	<u>-476 377</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Pantbrev	0	-53 530
	<u>0</u>	<u>-53 530</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 277 181	29 277 181
Ingående anskaffningsvärde mark	475 000	475 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 693 446	2 693 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 445 627	32 445 627

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-13 521 151	-13 124 136
Årets avskrivningar byggnader	-397 015	-397 015
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 820 463	-1 741 101
Årets avskrivningar markanläggningar	-79 362	-79 362
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 817 991	-15 341 614

Utgående redovisat värde **16 627 636** **17 104 013**

Redovisade värden byggnader	15 359 015	15 756 030
Redovisade värden mark	475 000	475 000
Redovisade värden markanläggningar	793 621	872 983

Fastighetsbeteckning: Gullvivan 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	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 765 500	14 765 500
Summa ställda säkerheter	14 765 500	14 765 500

Not 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	59 000	0
Årets Investering	5 673 265	59 000
Utgående värde pågående nyanläggningar	5 732 265	59 000

Pågående nyanläggningar avser relining och beräknas färdigställt under våren 2024. Total utgift ca 6 mkr.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	73 820	60 520
	73 820	60 520

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	109 888	97 329
Förutbetald vatten, renhållning	43 627	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	85 630	81 805
Förutbetald administration	180 763	174 829
Förutbetald fastighetsskötsel	155 656	149 468
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 935	0
	577 499	503 431

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,89%	2027-02-25	3 399 988	133 336
Swedbank		1,33%	2024-02-23	3 399 988	133 336
Swedbank		0,96%	2025-03-25	1 721 250	229 500
Swedbank		3,77%	2026-06-17	5 225 000	220 000
				13 746 226	716 172
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 763 402
Nästa års amortering av långfristig skuld					582 836
Lån som ska konverteras inom ett år					3 399 988
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 982 824
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 864 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 165 366

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	122 403	122 403
Uttag	-13 047	0
	109 357	122 403

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 719	8 802
	11 719	8 802

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder medlem	18 652	4 602
	18 652	4 602

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	220 600	211 852
Upplupna räntekostnader	47 399	49 629
Upplupen revision	12 500	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	496 513	470 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 985	9 812
	786 997	753 362

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emma Pettersson.....
Jan-Erik Norelius.....
Lars-Gunnar Björk.....
Marcus Eriksson.....
Otto Helgesson.....
Sara Mohlin.....
Thomas Lilo

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

Revisor vald av föreningsstämman
Ville Nilsson

BoRevision 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 brf Gullvivan i Östersund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

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

Ville Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-11 kl. 18:52:28



THOMAS LILO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:54:37



EMMA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:53:20



LARS-GUNNAR BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:51:50



OTTO HELGESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:51:43



SARA MOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:51:41



JAN-ERIK NORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:44:51



VILLE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:35:04



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:13:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

VILLE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:35:46



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:12:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.