







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gullvivan i Mariestad

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gullvivan i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0543 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullvivan 1	1958-11-17	1960
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 146
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	351
2	lokaler (hyresrätt)	358
39	garageplatser	621
6	p-platser	0
Totalt 135 objekt		**7 476**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 29 st 2 rok, 39 st 3 rok, 12 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kent Olsson	Ordförande	2023-06-13
Bengt-Arne Collberg	Ledamot	2010-05-29
Börje Nilsson	Ledamot	2010-05-29
Carina Hillsjö	Ledamot	2021-06-20
Björn Andersson	Ledamot	2023-06-13
Jonas Ohlsson	Ledamot	2016-05-30
Ramona Zakrisson	HSB-Ledamot	2020-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Olsson, Bengt-Arne Collberg, Carina Hillsjö och Björn Andersson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt-Arne Collberg, Kent Olsson, Carina Hillsjö och Jonas Ohlsson.

Revisorer har varit: Ann-Britt Ohlsson med Janet Helgee som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Sjödin (sammankallande) och Johan Ekelund, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Bengt-Arne Collberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2024-04-18.

Utfört underhåll 2024

- Reperation av tak och fasad på affärslokal
- Nedmontering av kylaggregat och fläkt på affärslokal
- Borttagning av mossa och lavar på fastigshetens tak samt kembehandling
- Byte av kylaggregat i kylrum
- Byte av belysning i källarplan

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

Planerat underhåll 2025

- Vi fortsätter att ha en dialog med komunen angående inköp av parkeringsplatser för att kunna installera laddstolpar
- Undehåll av sockel på affärslokal
- Byte av belysning vid entreplan

Framtida underhåll kommer att ske enligt styrelsens prioritering med underhållplanen som underlag. Planerade åtgärder ska finanseras med egna medel från den yttre undrhållsfonden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Medlemsaktiviteter 2024

- Öppet hus i föreningslokalen med servering av kaffe och våfflor
- Korvgrillning anordnades på vår grillplats och var välbesökt
- Advetsfika med öppet hus i föreningslokalen

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	144	213	213	208	208
Skuldsättning, kr/kvm	593	803	994	1 041	1 376
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	683	848	1 049	1 099	1 452
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	190	195	169	165	158
Årsavgifter, kr/kvm	680	680	661	649	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	579	639	613	607	608
Nettoomsättning, tkr	4 319	4 325	4 201	4 164	4 165
Resultat efter finansiella poster, tkr	154	519	639	640	490
Soliditet, %	65	60	54	51	43

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.

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	362 610	0	0	362 610
Underhållsfond, kr	4 178 408	0	-214 942	3 963 466
S:a bundet eget kapital, kr	**4 541 018**	**0**	**-214 942**	**4 326 076**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 270 416	518 624	214 942	5 003 982
Årets resultat, kr	518 624	-518 624	154 203	154 203
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 789 040**	**0**	**369 145**	**5 158 185**
S:a eget kapital, kr	**9 330 058**	**0**	**154 203**	**9 484 261**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 229 000 kr samt ianspråktagande skett med 443 942 kr

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

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	4 789 040
Årets resultat, kr	154 203
Reservation till underhållsfond, kr	-229 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	443 942
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 158 185**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 158 185**

Tillägg till resultaträkningen:	
Årets resultat	154 203 kr
Avsättning till underhållsfond	-229 000 kr
Disposition underhållsfond	443 942 kr
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	214 942 kr
Resultat efter fondförändring	**369 145 kr**

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

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 318 915	4 319 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 056	57 314
Summa Rörelseintäkter		**4 326 971**	**4 377 122**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 472 131	-2 905 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 933	-97 825
Personalkostnader	Not 6	-124 578	-124 433
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-479 613	-675 133
Summa Rörelsekostnader		**-4 169 255**	**-3 803 308**
Rörelseresultat		**157 716**	**573 814**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 005	80 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 518	-135 209
Summa Finansiella poster		**-3 513**	**-55 189**
Resultat efter finansiella poster		**154 203**	**518 624**
Resultat före skatt		**154 203**	**518 624**
Årets resultat		**154 203**	**518 624**

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 294 447	9 774 060
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**9 294 447**	**9 774 060**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	502	502
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**502**	**502**
Summa Anläggningstillgångar		**9 294 949**	**9 774 562**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 776	59 993
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 172 733	2 608 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 627	150 915
Summa Kortfristiga fordringar		**2 340 136**	**2 819 197**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**3 000 000**	**3 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**5 340 136**	**5 819 197**
Summa Tillgångar		**14 635 085**	**15 593 759**

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		362 610	362 610
Fond för yttre underhåll		3 963 466	4 178 408
Summa Bundet eget kapital		**4 326 076**	**4 541 018**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 003 982	4 270 416
Årets resultat		154 203	518 624
Summa Fritt eget kapital		**5 158 185**	**4 789 040**
Summa Eget kapital		**9 484 262**	**9 330 058**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	4 436 494
Summa Långfristiga skulder		**0**	**4 436 494**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 436 494	1 070 160
Leverantörsskulder		293 637	360 091
Skatteskulder		15 220	12 280
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	38 578	35 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	366 895	349 461
Summa Kortfristiga skulder		**5 150 823**	**1 827 207**
Summa Skulder		**5 150 823**	**6 263 701**
Summa Eget kapital och skulder		**14 635 085**	**15 593 759**

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	157 716	573 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	479 613	675 133
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**479 613**	**675 133**
Erhållen ränta	103 005	80 020
Erlagd ränta	-106 631	-138 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**633 703**	**1 190 574**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	42 999	25 613
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-42 604	121 592
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**394**	**147 205**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**634 098**	**1 337 779**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 070 160	-1 307 056
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 070 160**	**-1 307 056**
Årets kassaflöde	**-436 062**	**30 723**
Likvida medel vid årets början	**5 594 560**	**5 563 837**
Likvida medel vid årets slut	**5 158 498**	**5 594 560**

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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:	25-80 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 992 280	3 992 280
	Årsavgifter lokaler	428 604	428 604
	Hyror lokaler	176 796	176 796
	Hyror garage och parkeringsplatser	137 892	137 892
	Hyror förbrukningsbaserad	0	918
	Övriga primära intäkter	65 728	65 193
	Summa Bruttoomsättning	**4 801 300**	**4 801 683**
	Hyresbortfall	-482 385	-481 875
	Summa	**-482 385**	**-481 875**
	Summa Nettoomsättning	**4 318 915**	**4 319 808**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Elstöd	0	51 866
	Övriga sekundära intäkter	8 056	5 448
	Summa Övriga rörelseintäkter	**8 056**	**57 314**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-629 810	-584 191
	Snö och halk-bekämpning	0	-3 376
	Reparationer	-234 909	-85 228
	Planerat underhåll	-443 942	-263 430
	El	-188 149	-272 521
	Uppvärmning	-835 516	-747 028
	Vatten	-398 588	-320 041
	Sophämtning	-118 457	-95 856
	Fastighetsförsäkring	-76 731	-70 622
	Kabel-TV och bredband	-162 584	-123 258
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-157 890	-154 323
	Förvaltningsavtalskostnader	-188 358	-171 486
	Övriga driftkostnader	-37 196	-14 558
	Summa Driftskostnader	**-3 472 131**	**-2 905 917**

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 734	-7 996
	Administrationskostnader	-9 916	-5 525
	Extern revision	-14 000	-13 000
	Medlemsavgifter	-44 592	-42 187
	Föreningsverksamhet	-8 646	-10 185
	Övriga förvaltningskostnader	-44	-18 932
	Summa Övriga externa kostnader	**-92 933**	**-97 825**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-48 638	-47 600
	Revisionsarvode	-3 150	-3 000
	Övriga arvoden	-56 771	-57 196
	Sociala avgifter	-16 019	-16 637
	Summa Personalkostnader	**-124 578**	**-124 433**

Föreningen har inte haft några anställda under året

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	-479 613	-664 214
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-10 918
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-479 613**	**-675 133**

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 480 473	24 480 473
	Ingående anskaffningsvärde mark	213 300	213 300
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**24 693 773**	**24 693 773**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-14 919 713	-14 255 499
	Årets avskrivningar	-479 613	-664 214
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-15 399 326**	**-14 919 713**
	Utgående redovisat värde	**9 294 447**	**9 774 060**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	900 000	900 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	708 000	708 000
Summa	**54 608 000**	**54 608 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	15 774 000	15 774 000
Varav i eget förvar	-3 300 000	-3 300 000
Ställda säkerheter	**12 474 000**	**12 474 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	54 594	54 594
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**54 594**	**54 594**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-54 594	-43 676
	Årets avskrivningar	0	-10 918
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-54 594**	**-54 594**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Egna bostäder	2	2
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**502**	**502**

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 158 498	2 594 560
	Skattekonto	14 235	13 729
	Summa Övriga fordringar	**2 172 733**	**2 608 289**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,78%	2025-06-01	2 031 494	79 668
Stadshypotek AB	2,49%	2025-03-30	2 405 000	140 000
			4 436 494	**219 668**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 436 494
Kortfristig del	4 436 494
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	219 668
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	878 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	4 119	-2 203
	Källskatt	21 265	20 965
	Arbetsgivaravgifter	12 174	12 341
	Övriga kortfristiga skulder	1 020	4 112
	Summa Övriga skulder	**38 578**	**35 215**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	338 393	327 272
	Upplupna räntekostnader	2 913	3 026
	Övriga upplupna kostnader	25 589	19 163
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**366 895**	**349 461**

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.

Transaktion 09222115557541899619 Signerat KO, BN, BA, CH, RZ, JO, BC, AO, ME

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Mariestad, org.nr. 766000-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Mariestad för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Mariestad 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Britt Ohlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KENT OLSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:37:07

BÖRJE NILSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 09:23:46

BJÖRN ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:22:12

CARINA HILLSJÖ
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:03:38

RAMONA ZAKRISSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:38:18

JONAS OHLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 14:55:04

BENGT-ARNE COLLBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:54:39

ANN-BRITT OHLSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 12:12:41

MAGNUS EMILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:40:24

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANN-BRITT OHLSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 12:11:29

MAGNUS EMILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:40:39

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.