







Årsredovisning 2025

HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullvivan 17	1960-02-24	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
5	lokaler (hyresrätt)	324
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 038
23	garageplatser	386
17	p-platser	0
Totalt 113 objekt		**4 748**

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Andersson	Ordförande	2024-06-28	
Lena Linderholm	Ledamot	2021-07-04	
Mia Westerberg Björnlund	Ledamot	2019-05-22	
Jari Taavetti Toivonen	Ledamot	2025-08-10	
Lars Hellström	Ledamot	2023-09-25	
Kristina Larsson	Ledamot	2025-08-26	
Pernilla Rutberg	Ledamot	2019-05-23	2025-09-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Andersson, Jari Toivonen, Kristina Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Kjell Westin (sammankallande) samt Monica Lewerentz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Underhållsplan uppdaterades 2025-08-14.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-14.

Under 2025 tilläggsisolerades vindarna i alla tre byggnaderna
Alla skorstenspipor inspekterades och rensades i förekommande fall från getingbon.
Radonmätning har utförts i ett urval av lägenheterna,
Undercentralen, som styr värme och varmvatten, byttes ut i slutet av året.
Den nya sopsorteringsanläggningen, som varit stängd på grund av råttor, öppnades igen i december. Säckarna byttes ut mot hårdbehållare.
Dagvattenbrunnarna rensades.
Utemöblerna renoverades och parasoller anskaffades till uteplatserna.
Möjlighet att odla tillkom, då föreningen anskaffade pallkragar och jord.
Bredband installerades i föreningslokalen.

I föreningen finns 12 parkeringsplatser med elbilsladdare och 19 garage med samma möjlighet.

Under slutet av året tecknades nytt ett elavtal med Solfolket, som gäller från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
Enligt upprättad underhållsplan är kommande arbeten planerade under de närmaste åren enligt nedan:

Årtal	Åtgärd
2026	Diverse målningsarbeten och bättringar
2026	Åtgärd mot inträngande vatten i källaren i Hus 2 (Järnvägsgatan 24)

Byte av entrépartier kommer att utföras när det är ekonomiskt möjligt.
Installation av solceller likaså.
Byte av radiatorer kommer att utföras succesivt.

Större åtgärder som genomförts de senaste åren:

2024	Dräneringsarbetena Hus 2 (Järnvägsgatan 24) slutfördes
2023	Slutbesiktning parkeringsplatser Frejgatan, markarbeten i slänten ovanför.
2023	Belysning i trädgården.
2023	Den nya sopsorteringen togs i bruk.
2023	Dräneringsarbetena vid portsidan på Hus 2 påbörjades och pågick under hela året.
2022	Stamspolning.
2022	Renovering av skyddsrummen.
2022	Lägenhetstillsyn för eventuella förbättringar, utförd av HSB.
2022	Renovering av parkeringsplatser på Frejgatan.
2022	Förstudie av energisystem
2022	Spolning av avloppsstammar
2022	Renovering av parkeringsplatser
2022	Besiktning av lägenheter

Ekonomi
Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Ökade omkostnader för värme, el och vatten.
Ytterligare fuktproblem.

Väsentliga avtal
HSB Södertörn, Skurax HB, Tele2, Infometric.

Aktiviteter
Under 2025 hölls två medlemsaktiviteter. Vårkaffe och Luciakaffe serverades i föreningslokalen.
Under året har styrelsen varit representerad vid HSB Södertörns årsstämma och styrelsekonferens, samt informationsträffar anordnade av HSB, och ett par korta kurser om budgetarbete och energioptimering.

Miljö-, energi- och klimatarbete
Styrelsen kommer att verka för en framtida montering av solceller.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	193	159	81	-58	33
Skuldsättning, kr/kvm	2 368	2 612	2 417	2 451	1 569
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 784	2 822	2 612	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	332	352	340	343	304
Årsavgifter, kr/kvm	1 154	1 098	794	710	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 057	1 103	944	786	748
Nettoomsättning, tkr	5 028	4 784	3 979	3 429	3 262
Resultat efter finansiella poster, tkr	318	62	-50	-934	-345
Soliditet, %	21	20	20	20	34

Garageyta ingår för innevarande år. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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	335 925	0	0	335 925
Underhållsfond, kr	3 112 432	0	367 467	3 479 900
S:a bundet eget kapital, kr	**3 448 357**	**0**	**367 467**	**3 815 825**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-465 376	61 621	-367 467	-771 223
Årets resultat, kr	61 621	-61 621	317 639	317 639
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-403 755**	**0**	**-49 828**	**-453 584**
S:a eget kapital, kr	**3 044 602**	**0**	**317 639**	**3 362 241**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 399 136 kr samt ianspråktagande skett med 31 669 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	-403 755
Årets resultat, kr	317 639
Reservation till underhållsfond, kr	-399 136
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 669
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-453 583**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-453 583**

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

Dokument-ID 09222115557575708198 Signerat AA, LCL, KL, LH, MB, JTT, KW, AM

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 028 209	4 784 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 949	25 628
Summa Rörelseintäkter		**5 034 158**	**4 810 121**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 289 378	-3 217 063
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 180	-245 159
Personalkostnader	Not 6	-229 570	-311 728
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-565 343	-549 983
Summa Rörelsekostnader		**-4 260 471**	**-4 323 932**
Rörelseresultat		**773 687**	**486 189**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 374	6 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 422	-431 160
Summa Finansiella poster		**-456 048**	**-424 568**
Resultat efter finansiella poster		**317 639**	**61 621**
Resultat före skatt		**317 639**	**61 621**
Årets resultat		**317 639**	**61 621**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 014 233	13 093 924
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**13 014 233**	**13 093 924**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**700**	**700**
Summa Anläggningstillgångar		**13 014 933**	**13 094 624**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		262 298	267 267
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 282 512	2 006 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 065	157 705
Summa Kortfristiga fordringar		**2 707 875**	**2 431 200**
Kassa och bank			
Kassa och bank		886	884
Summa Kassa och bank		**886**	**884**
Summa Omsättningstillgångar		**2 708 761**	**2 432 084**
Summa Tillgångar		**15 723 694**	**15 526 708**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		335 925	335 925
Fond för yttre underhåll		3 479 900	3 112 432
Summa Bundet eget kapital		**3 815 825**	**3 448 357**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-771 223	-465 376
Årets resultat		317 639	61 621
Summa Ansamlad förlust		**-453 584**	**-403 755**
Summa Eget kapital		**3 362 241**	**3 044 602**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	300 000	11 092 630
Summa Långfristiga skulder		**300 000**	**11 092 630**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 942 630	300 000
Leverantörsskulder		404 007	333 256
Skatteskulder		13 718	12 077
Övriga kortfristiga skulder		43 995	87 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	657 104	656 309
Summa Kortfristiga skulder		**12 061 454**	**1 389 475**
Summa Skulder		**12 361 454**	**12 482 105**
Summa Eget kapital och skulder		**15 723 694**	**15 526 707**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	773 687	486 189
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	565 343	549 983
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**565 343**	**549 983**
Erhållen ränta	7 374	6 592
Erlagd ränta	-464 872	-478 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**881 531**	**563 847**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	119 616	-117 778
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	30 798	86 149
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**150 415**	**-31 629**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 031 946**	**532 218**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-485 651	-866 827
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-485 651**	**-866 827**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 000	850 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-150 000**	**850 000**
Årets kassaflöde	**396 294**	**515 391**
Likvida medel vid årets början	**1 650 518**	**1 135 127**
Likvida medel vid årets slut	**2 046 812**	**1 650 518**

Dokument-ID 092221155557575708198 Signerat AA, LCL, KL, LH, MB, JTT, KW, AM

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.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

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

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

gällande skatteregler.

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

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

Garageyta ingår för innevarande år. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, tdigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 996 720	3 806 328
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	662 600	624 565
	Hyror lokaler	136 200	134 361
	Hyror garage och parkeringsplatser	183 077	181 895
	Hyror förbrukningsbaserad	24 454	15 647
	Hyror övrigt	7 500	5 100
	Övriga primära intäkter	34 650	22 942
	Summa Bruttoomsättning	**5 045 201**	**4 790 838**
	Hyresbortfall	-16 992	-6 345
	Summa	**-16 992**	**-6 345**
	Summa Nettoomsättning	**5 028 209**	**4 784 493**

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	5 949	25 628
	Summa Övriga rörelseintäkter	**5 949**	**25 628**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-806 123	-828 872
	Snö och halk-bekämpning	-51 793	-68 649
	Reparationer	-177 941	-130 794
	Planerat underhåll	-31 669	-80 457
	Försäkringsskador	-10 563	0
	El	-310 811	-346 960
	Uppvärmning	-779 975	-762 294
	Vatten	-485 390	-426 558
	Sophämtning	-267 888	-222 448
	Fastighetsförsäkring	-112 565	-107 264
	Kabel-TV och bredband	-104 994	-104 581
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 728	-132 780
	Övriga driftkostnader	-11 939	-5 408
	Summa Driftskostnader	**-3 289 378**	**-3 217 063**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 233	-23 410
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-44 839	-41 139
	Administrationskostnader	-49 934	-29 230
	Extern revision	-15 000	-15 000
	Konsultkostnader	0	-60 325
	Medlemsavgifter	-40 944	-40 200
	Föreningsverksamhet	-8 250	-32 080
	Övriga förvaltningskostnader	-3 980	-3 775
	Summa Övriga externa kostnader	**-176 180**	**-245 159**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-193 772	-258 350
	Revisionsarvode	-7 644	-8 925
	Övriga arvoden	-4 704	-3 250
	Sociala avgifter	-20 100	-41 203
	Övriga personalkostnader	-3 350	0
	Summa Personalkostnader	**-229 570**	**-311 728**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-552 986	-537 626
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 357	-12 357
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-565 343**	**-549 983**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 430 612	19 205 062
	Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	70 000	70 000
	Årets investeringar	0	2 225 551
	Omklassificeringar	485 651	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**22 322 263**	**21 836 613**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 742 688	-8 192 706
	Årets avskrivningar	-565 342	-537 626
	Återförda avskrivningar	0	12 357
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 308 030**	**-8 717 975**
	Utgående redovisat värde	**13 014 233**	**13 118 638**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 095 000	1 129 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 065 000	1 065 000
Summa	**54 960 000**	**51 994 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	11 731 000	11 731 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**11 731 000**	**11 731 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 358 724
	Årets investeringar	485 651	0
	Omklassificering till byggnad	-485 651	-1 358 724
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 045 926	1 649 634
	Övriga fordringar	236 586	356 593
	Summa Övriga fordringar	**2 282 512**	**2 006 227**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB (337-7553)	3,30%	2026-01-07	300 000	0
Stadshypotek AB (337-7553)	3,84%	2026-06-30	400 000	0
Stadshypotek AB (337-7553)	3,70%	2027-06-30	300 000	0
Nordea Hypotek AB	4,14%	2026-11-18	8 242 630	150 000
Stadshypotek AB (337-7553)	4,07%	2026-06-01	2 000 000	0
			11 242 630	**150 000**

Långfristig del	300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 942 630
Kortfristig del	10 942 630
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	428 015	405 098
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	43 991	45 441
Övriga upplupna kostnader	185 098	205 770
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**657 104**	**656 309**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-17.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Nynäshamn

Org.nr 712400-0410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Nynäshamn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Nynäshamns finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557576260911 Signerat KW, AM

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Nynäshamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Westin
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576260911 Signerat KW, AM

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:00:35

Lena Christina Linderholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 09:23:33

Kristina Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 15:58:44

Lars Hellström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:27:29

Mia Björnlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:03:12

Jari Taavetti Toivonen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:54:32

Kjell Westin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:28:20

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 07:16:51

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gullvivan i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell Westin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:25:59

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 07:16:07

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.