







Årsredovisning 2025

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 2025

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. 2026-12-31.

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.

Dokument-ID 092221155575751869 39 Signerat KOO, BN, BA, RZ, JO, BAC, JS, AO, SA

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
Björn Andersson	Ledamot	2023-06-13
Jonas Ohlsson	Ledamot	2016-05-30
Jennie Sjöqvist	Ledamot	2025-06-04
Ramona Zakrisson	HSB-Ledamot	2020-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Olsson, Börje Nilsson och Björn Andersson .

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Ann-Britt Olsson 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 2025-06-04. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-08.

Utfört underhåll 2025

- Byte av belysning vid entréplan
- Inköp av 5 st soffor som utplacerats vid fastigheten
- Reparation av avlopp affärsfastigheten
- Magnetitfilter och avgasanläggning installerat på värmeanläggningen

Planerat underhåll 2026

- Inköp av parkeringsplatser för att installera laddstolpar beräknas slutföras under våren
- Undehåll av sockel på affärslokal
- Byte av fasadbelysning (östra sidan mot skolan)

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

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

Medlemsaktiviterer 2025

- Öppet hus i föreningslokalen med kaffe och våfflor
- Korvgrillning anornades vid 2 tillfällen vid grillplatsen
- Adventsfika med öppet hus i föreningslokalen

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	141	144	213	213	208
Skuldsättning, kr/kvm	564	593	803	994	1 041
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	652	683	848	1 049	1 099
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	192	190	195	169	165
Årsavgifter, kr/kvm	694	680	680	661	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	90	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	590	579	639	613	607
Nettoomsättning, tkr	4 401	4 319	4 325	4 201	4 164
Resultat efter finansiella poster, tkr	436	154	519	639	640
Soliditet, %	67	65	60	54	51

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

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	3 963 466	0	72 750	4 036 216
S:a bundet eget kapital, kr	**4 326 076**	**0**	**72 750**	**4 398 826**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 003 982	154 203	-72 750	5 085 435
Årets resultat, kr	154 203	-154 203	436 346	436 346
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 158 185**	**0**	**363 596**	**5 521 781**
S:a eget kapital, kr	**9 484 261**	**0**	**436 346**	**9 920 607**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 141 250 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	5 158 185
Årets resultat, kr	436 346
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	141 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 521 781**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 521 781**

Tillägg till resultaträkningen:	
Årets resultat	436 346 kr
Avsättning till underhållsfond	-214 000 kr
Disposition underhållsfond	141 250 kr
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-72 750 kr
Resultat efter fondförändring	**363 596 kr**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 400 748	4 318 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 783	8 056
Summa Rörelseintäkter		**4 413 531**	**4 326 971**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 210 617	-3 472 131
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 797	-92 933
Personalkostnader	Not 6	-131 256	-124 578
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-479 613	-479 613
Summa Rörelsekostnader		**-3 925 282**	**-4 169 255**
Rörelseresultat		**488 248**	**157 716**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 761	103 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 664	-106 518
Summa Finansiella poster		**-51 903**	**-3 513**
Resultat efter finansiella poster		**436 346**	**154 203**
Resultat före skatt		**436 346**	**154 203**
Årets resultat		**436 346**	**154 203**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 814 834	9 294 447
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**8 814 834**	**9 294 447**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	502	502
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**502**	**502**
Summa Anläggningstillgångar		**8 815 336**	**9 294 949**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 008	3 776
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 915 678	2 172 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 649	163 627
Summa Kortfristiga fordringar		**2 061 336**	**2 340 136**
Kortfristiga placeringar			
Placeringar HSB		4 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 000 000**	**3 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**6 061 336**	**5 340 136**
Summa Tillgångar		**14 876 671**	**14 635 085**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		362 610	362 610
Fond för yttre underhåll		4 036 216	3 963 466
Summa Bundet eget kapital		**4 398 826**	**4 326 076**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 085 435	5 003 982
Årets resultat		436 346	154 203
Summa Fritt eget kapital		**5 521 781**	**5 158 185**
Summa Eget kapital		**9 920 607**	**9 484 262**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 872 158	0
Summa Långfristiga skulder		**1 872 158**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 344 668	4 436 494
Leverantörsskulder		273 240	293 637
Skatteskulder		28 875	15 220
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	35 517	38 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	401 607	366 895
Summa Kortfristiga skulder		**3 083 906**	**5 150 823**
Summa Skulder		**4 956 064**	**5 150 823**
Summa Eget kapital och skulder		**14 876 671**	**14 635 085**

Dokument-ID 092221155575751869 39 Signerat KOO, BN, BA, RZ, JO, BAC, JS, AO, SA

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	488 248	157 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	479 613	479 613
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**479 613**	**479 613**
Erhållen ränta	63 761	103 005
Erlagd ränta	-114 143	-106 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**917 480**	**633 703**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	30 415	42 999
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 388	-42 604
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**53 803**	**394**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**971 282**	**634 098**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-219 668	-1 070 160
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-219 668**	**-1 070 160**
Årets kassaflöde	**751 614**	**-436 062**
Likvida medel vid årets början	**5 158 498**	**5 594 560**
Likvida medel vid årets slut	**5 910 112**	**5 158 498**

Dokument-ID 09222115557575186939 Signerat KOO, BN, BA, RZ, JO, BAC, JS, AO, SA

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:	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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 072 164	3 992 280
	Årsavgifter lokaler	437 172	428 604
	Hyror lokaler	176 796	176 796
	Hyror garage och parkeringsplatser	140 664	137 892
	Övriga primära intäkter	64 896	65 728
	Summa Bruttoomsättning	**4 891 692**	**4 801 300**
	Hyresbortfall	-490 944	-482 385
	Summa	**-490 944**	**-482 385**
	Summa Nettoomsättning	**4 400 748**	**4 318 915**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	12 783	8 056
	Summa Övriga rörelseintäkter	**12 783**	**8 056**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-851 243	-818 168
	Reparationer	-232 945	-234 909
	Planerat underhåll	-141 250	-443 942
	El	-187 731	-188 149
	Uppvärmning	-828 357	-835 516
	Vatten	-415 396	-398 588
	Sophämtning	-135 862	-118 457
	Fastighetsförsäkring	-80 106	-76 731
	Kabel-TV och bredband	-162 568	-162 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-175 158	-157 890
	Övriga driftkostnader	0	-37 196
	Summa Driftskostnader	**-3 210 617**	**-3 472 131**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 998	-15 734
	Administrationskostnader	-4 494	-9 916
	Extern revision	-16 500	-14 000
	Medlemsavgifter	-45 771	-44 592
	Föreningsverksamhet	-10 132	-8 646
	Övriga förvaltningskostnader	-9 902	-44
	Summa Övriga externa kostnader	**-103 797**	**-92 933**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-50 500	-48 638
	Revisionsarvode	-3 400	-3 150
	Övriga arvoden	-17 200	-15 606
	Vicevärdsarvode	-43 050	-41 165
	Sociala avgifter	-17 106	-16 019
	Summa Personalkostnader	**-131 256**	**-124 578**

Föreningen har inte haft några anställda under året

Dokument-ID 09222115557575186939 Signerat KOO, BN, BA, RZ, JO, BAC, JS, AO, SA

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	-479 613	-479 613
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-479 613**	**-479 613**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	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	-15 399 326	-14 919 713
	Årets avskrivningar	-479 613	-479 613
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-15 878 939**	**-15 399 326**
	Utgående redovisat värde	**8 814 834**	**9 294 447**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 691 000	900 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	826 000	708 000
Summa	**58 717 000**	**54 608 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
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	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	54 594	54 594
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**54 594**	**54 594**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-54 594	-54 594
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-54 594**	**-54 594**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Egna bostäder	2	2
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**502**	**502**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 910 112	2 158 498
	Skattekonto	5 566	14 235
	Summa Övriga fordringar	**1 915 678**	**2 172 733**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,04%	2026-03-30	2 265 000	140 000
Stadshypotek AB	2,82%	2027-06-01	1 951 826	79 668
			4 216 826	**219 668**

Långfristig del	1 872 158
Nästa års amortering av långfristig skuld	79 668
Lån som ska konverteras inom ett år	2 265 000
Kortfristig del	2 344 668
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	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	0	4 119
	Källskatt	22 431	21 265
	Arbetsgivaravgifter	13 086	12 174
	Övriga kortfristiga skulder	0	1 020
	Summa Övriga skulder	**35 517**	**38 578**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	370 264	338 393
	Upplupna räntekostnader	4 434	2 913
	Övriga upplupna kostnader	26 909	25 589
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**401 607**	**366 895**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Detaljplanen för parkeringen utanför har vunnit laga kraft och föreningen kan gå vidare med att köpa marken för att kunna installera laddstolpar. Uppskattad kostnad för anskaffning utav marken uppgår till ca 171 000 kr.

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-13

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 2025.

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 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 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 2025 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kent Olov Olsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:18:14

Börje Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:14:05

Björn Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:15:22

Ramona Zakrisson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:13:07

Jonas Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:19:57

Bengt Arne Collberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:04:53

Jennie Sjöqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:11:32

Ann-Britt Olsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:24:51

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:08:56

Revisionsberättelse 2025

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

Ann-Britt Olsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:27:21

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:08:01

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.