

Årsredovisning för

HSB brf Gullvivan i Karlskoga

716411-5649

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB brf Gullvivan i Karlskoga i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Göran Andersson.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.
Karlskoga Alltjänst AB sköter städning.
Karlskoga Alltjänst samt Södbergs Åkeri har hand om den yttre förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Gullvivan 1 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Skrantabacken 1 A - D.

Storlek	Antal (st)	m ²
1 r o k	8	371,00
3 r o k	8	557,00
4 r o k	8	643,00
	24	1 571,00

Garage: 22 st

P-platser: 9 st

Lokalyta: 330 kvm

Taxeringsvärdet är 10 504 tkr varav byggnadsvärdet är 8 372 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2024-09-25.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005, Stamrenovering.

2010-2011, Nya balkonger.

2011, Garage.

2015, Isolering vindsutrymme.

2017, Asfalt.

2018, Målning grund. 

2019, Målning garage
2020, Fläktar badrum
2022, Målning grund
2022, Elbyte samtliga lägenheter
2023, Byte garageportar
2023, Uppsättning 6 stycken laddstolpar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 (25) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Peter Bennysson	ordförande
Harri Tikkanen	ledamot
Christer Persson	ledamot
Malin Hermansson	ledamot
Miriam Book	ledamot
Eva Sandwall	adjungerad utsett av HSB Karlskoga-Degerfors

Ingegerd Bennysson	suppleant, sekreterare
Eva Andersson	suppleant
Johan Andersson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Harri Tikkanen, Malin Hermansson samt suppleanterna Johan Andersson, Eva Andersson och Ingegerd Bennysson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Bennysson eller Göran Andersson Malin Sandberg, Linda Wahlström eller Johan Røjare två i förening.

Revisor

Revisor har varit Berne Siik och suppleant Petri Tarakkamäki samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Peter Bennysson ersättare Göran Andersson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Berne Siik.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller lanspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024. 

Årets underhåll

Byte av 4 stycken källardörrar.
Portlås i samtliga ingångar.

Framtida underhåll

Nytt tak, ev solceller.
Renovering av bastun.

Aktiviteter

Vårstädning 2024-05-06
Årsmöte 2024-05-15
Julbord 2024-12-06

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, garage samt biluppställningsplatser höjdes med 2% 2024.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 103 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Årsavgifter, garage samt biluppställningsplatser beräknas höjas med 3% fr o m 2025-01-01.

Ekonomisk översikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 405	1 374	1 313	1 277	1 253
Resultat efter finansiella poster, tkr	134	358	481	71	245
Balansomslutning, tkr	7 609	7 639	7 267	7 079	7 078
Avgifts & hyresbortfall, %	0,6	0,5	0,5	0,5	0,6
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	812	801	763	741	726
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	532	484	426	602	407
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 272	2 322	2 372	2 552	2 624
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 878	1 919			
Likviditet i % *	762	625	757	724	784
Soliditet i % **	50	48	46	40	39
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	224	275			
Räntekänslighet i % ****	2,8	2,9			
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	237	200			
Årsavgifter/totala intäkter i %	91	89			

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänsligheten visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av 

likviditeten.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	475 000	220 400	380 294	2 249 060	358 233
Disposition enligt stämmobeslut				358 233	-358 233
Reservering till fond för YU enl.plan			109 000	-109 000	
lanspråktagande av fond för YU			-107 060	107 061	
Årets resultat					134 213
Belopp vid årets utgång	475 000	220 400	382 234	2 605 354	134 213

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 607 294
Årets resultat	134 213
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-109 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	107 060
Summa	2 739 567

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 739 567
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 405 312	1 374 287
Övriga rörelseintäkter	3	9 420	39 491
		<u>1 414 732</u>	<u>1 413 778</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	4	-835 280	-759 883
Underhåll	5	-107 060	-
Personalkostnader	6	-80 995	-76 138
Avskrivningar	7	-179 574	-163 802
Övriga rörelsekostnader		<u>-5 424</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>206 398</u>	<u>413 955</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	28 543	25 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-100 728</u>	<u>-81 279</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>134 213</u>	<u>358 233</u>
Årets resultat		<u>134 213</u>	<u>358 233</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	134 213	358 233
Reservering till fond för yttre underhåll	-109 000	-108 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>107 060</u>	<u>-</u>
Resultat efter fondförändring	<u>132 273</u>	<u>250 233</u>

0 Rik

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	5 318 606	5 223 911
Inventarier	11	-	-
		<u>5 318 606</u>	<u>5 223 911</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 318 607</u>	<u>5 223 912</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		1 190 914	1 169 237
Övriga fordringar	12	133	34 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 146	112 908
		<u>1 239 193</u>	<u>1 316 898</u>
Kortfristiga placeringar	14	800 000	800 000
Kassa och bank	15	251 155	298 083
Summa omsättningstillgångar		<u>2 290 348</u>	<u>2 414 981</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 608 955</u>	<u>7 638 893</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 000	475 000
Upplåtelseavgifter		220 400	220 400
Fond för yttre underhåll		382 234	380 294
		<u>1 077 634</u>	<u>1 075 694</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 605 354	2 249 060
Årets resultat		134 213	358 233
		<u>2 739 567</u>	<u>2 607 293</u>
Summa eget kapital		<u>3 817 201</u>	<u>3 682 987</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 636 950	3 015 242
		<u>1 636 950</u>	<u>3 015 242</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 932 410	632 474
Leverantörsskulder		5 261	101 929
Aktuella skatteskulder		2 141	7 597
Övriga skulder	17	6 883	11 473
Fond för inre underhåll	18	5 498	5 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	202 611	181 693
		<u>2 154 804</u>	<u>940 664</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 608 955</u>	<u>7 638 893</u>

[Signature]

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	134 213	358 233
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	184 997	163 802
	<u>319 210</u>	<u>522 035</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	319 210	522 035
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	99 382	-113 409
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-85 794	92 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332 798	500 740
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-279 693	-349 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-279 693	-349 728
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-78 356	-78 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-78 356	-78 356
Årets kassaflöde	-25 251	72 656
Likvida medel vid årets början	2 267 320	2 194 664
Likvida medel vid årets slut	2 242 069	2 267 320

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 2,1%.

Avskrivning på garage sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

Avskrivning på laddboxar sker enligt en rak avskrivningsplan på 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställt underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 283 940	1 258 776
Hyror	131 807	128 181
Elavgifter	-9 062	-5 366
Försäljning el laddstolpar	6 679	-
Summa	1 413 364	1 381 591
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-8 052	-7 304
Summa	1 405 312	1 374 287

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	-	29 538
Övrigt	9 420	9 953
Summa	9 420	39 491

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 2 854 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	95 405	81 055
Reparationer och löpande underhåll	62 173	65 491
Uppvärmning	243 112	210 361
El	140 592	114 013
Vatten	65 952	54 945
Sophämtning	27 146	26 187
Övriga avgifter	50 393	44 662
Förvaltningskostnader	94 472	103 524
Kommunal fastighetsavgift	35 320	35 320
Övrigt	20 715	24 325
Summa	835 280	759 883

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 206 kr (12 194 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	107 060	-
Summa	107 060	-

Har

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	11 900	9 495
Vicevärdsarvode	60 000	58 140
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	625	800
Sociala kostnader	8 470	7 703
Summa	80 995	76 138

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	179 574	163 802
Summa	179 574	163 802

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	28 511	25 542
Ränteintäkter, skattekonto	32	15
Summa	28 543	25 557

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	100 728	81 279
Summa	100 728	81 279

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	8 888 546	8 608 068
-Nyanskaffningar, byggnad	279 693	280 478
-Årets utrangering	-8 700	-
-Vid årets början, markanläggning	118 750	49 500
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	69 250
-Vid årets början, mark	417 550	417 550
	<u>9 695 839</u>	<u>9 424 846</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 200 935	-4 037 133
-Årets utrangeringar	3 276	-
-Årets avskrivning enligt plan	-179 574	-163 802
	<u>-4 377 233</u>	<u>-4 200 935</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 318 606	5 223 911
Bokfört värde byggnader	4 901 056	4 806 361
Bokfört värde mark	417 550	417 550
Summa	5 318 606	5 223 911

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 10 504 000 (kr 10 504 000). Värdeår 1961.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	8 000 000	1 960 000	9 960 000
Lokaler	372 000	172 000	544 000
	<u>8 372 000</u>	<u>2 132 000</u>	<u>10 504 000</u>

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 877	60 877
	60 877	60 877
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 877	-60 877
	-60 877	-60 877
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	133	128
Momsfordran	-	34 625
Summa	133	34 753

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	6 183	6 153
Länsförsäkringar	28 014	25 781
Bidrag installation elladdboxar	-	69 250
Ränteintäkter	13 949	11 724
Summa	48 146	112 908

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	2,75 %	2024-02-01--2025-01-31	500 000	500 000
Bunden placering	1,85 %	2024-12-18--2025-12-17	300 000	300 000
Summa			800 000	800 000

Not 15 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	251 155	298 083
Summa	251 155	298 083

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,55%	2025-12-01	2025-12-01	606 302	613 270
Stadshypotek	2,97%	2027-09-30	2027-09-30	254 760	259 440
Stadshypotek	3,15%	2027-10-30	2027-10-30	299 358	310 346
Stadshypotek	4,75%	2025-06-01	2025-06-01	601 440	608 160
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	1 111 500	1 124 500
Stadshypotek	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	696 000	732 000
				3 569 360	3 647 716
Avgår kortfristig del				-1 932 410	-632 474
Summa				1 636 950	3 015 242

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	1 636 950	3 015 242
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 854 054	554 118
Amorteringar nästa år	78 356	78 356
	3 569 360	3 647 716

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	313 424	313 424
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	3 177 580	3 255 936

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 280 000	5 280 000
	5 280 000	5 280 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	4 657	4 587
Sociala avgifter, personal	2 226	2 278
Övrigt	-	4 608
Summa	6 883	11 473

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 498	5 498
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	5 498	5 498

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 519	11 438
Karlskoga Alltjänst	6 605	-
Luleå Energi	4 316	4 254
Upplupna räntor	8 327	7 528
Karlskoga energi och miljö	46 093	45 699
Förskottsbetalda avgifter/hyror	123 751	112 774
Summa	202 611	181 693

Underskrifter

Karlskoga den 15/4 2025


Peter Bennysson


Christer Persson


Harry Tikkanen


Malin Hermansson


Miriam Book

Vår revisions berättelse har lämnats 22/4 2025


Berne Siik
Av föreningen vald revisor


Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för

föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Tacks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullivan i Karlskoga, org.nr. 716411-5649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullivan i Karlskoga 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.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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.

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.

all

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gullvivan i Karlskoga 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisor 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 revisor 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.

Karlskoga den 22/4 2025



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Berne Silk
Av föreningen vald revisor