

Årsredovisning för
HSB brf Gullvivan i Karlskoga
716411-5649

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB brf Gullvivan i Karlskoga i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025-05-14.

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 rok	8	371,00
3 rok	8	557,00
4 rok	8	643,00
	24	1 571,00

Garage: 22 st

P-platser: 9 st

Lokalyta: 330 kvm

Taxeringsvärdet är 10 721 tkr varav byggnadsvärdet är 8 175 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 2025-09-17.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005, Stamreovering.

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
2024, Portlås

Medlemsinformation

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

Styrelsen samt suppleanter

Peter Bennysson	ordförande
Christer Persson	ledamot
Malin Hermansson	ledamot
Miriam Book	ledamot
Johan Andersson	ledamot
Ingegerd Bennysson	suppleant, sekreterare
Eva Andersson	suppleant
Therese Melin	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Bennysson, Christer Persson och Miriam Book samt suppleanterna Eva Andersson, Therese Melin samt Ingegerd Bennysson.

Styrelsen har under året hållit 6 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 ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Nytt lån om 1,3 mkr har tagits under året för att finansiera takbytet. Räntan uppgår till 3,35 % och löptiden är till 2028-04-30. 

Årets underhåll

Takbyte.
Byte av takfönster.
Isolering kattvindar.

Framtida underhåll

Byte lister garage.
Renovering av bastu.
Översyn samlingslokal och hobbyrum.

Aktiviteter

Infomöte om taket våren 2025.
Stämma 14 maj.
Städag 30 september.
Julfest 5 december.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter,garage samt biluppställningsplatser höjdes med 3% 2025.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 100 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årsavgifter,garage samt biluppställningsplatser beräknas höjas med 3% fr o m 2026-01-01.

Ekonomisk översikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 449	1 405	1 374	1 313	1 277
Resultat efter finansiella poster, tkr	65	134	358	481	71
Balansomslutning, tkr	9 031	7 609	7 639	7 267	7 079
Avgifts & hyresbortfall, %	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	836	812	801	763	741
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	569	532	484	426	602
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 041	2 272	2 322	2 372	2 552
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 513	1 878	1 919		
Likviditet i % *	315	762	625	757	724
Soliditet i % **	43	50	48	46	40
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	195	224	275		
Räntekänslighet i % ****	3,6	2,8	2,9		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	247	237	200		
Årsavgifter/totala intäkter i %	91	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	382 234	2 605 354	134 213
Disposition enligt stämmobeslut				134 213	-134 213
Reservering till fond för YU enl.plan			103 000	-103 000	
lanspråktagande av fond för YU			-56 848	56 847	
Årets resultat					64 723
Belopp vid årets utgång	475 000	220 400	428 386	2 693 414	64 723

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 739 566
Årets resultat	64 723
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-103 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	56 848
Summa	2 758 137
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 758 137

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>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 449 003	1 405 312
Övriga rörelseintäkter	3	3 608	9 420
		<u>1 452 611</u>	<u>1 414 732</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	4	-894 214	-835 280
Underhåll	5	-56 848	-107 060
Personalkostnader	6	-78 814	-80 995
Avskrivningar	7	-238 367	-179 574
Övriga rörelsekostnader		-11 247	-5 424
Rörelseresultat		<u>173 122</u>	<u>206 398</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	16 713	28 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-125 112	-100 728
Resultat efter finansiella poster		<u>64 723</u>	<u>134 213</u>
Årets resultat		<u>64 723</u>	<u>134 213</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat		64 723	134 213
Reservering till fond för yttre underhåll		-103 000	-109 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		56 848	107 060
Resultat efter fondförändring		<u>18 571</u>	<u>132 273</u>

lu

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	7 533 069	5 318 606
Inventarier	11	-	-
		<u>7 533 069</u>	<u>5 318 606</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>7 533 070</u>	<u>5 318 607</u>
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 300	-
Avräkningsfordran		455 905	1 190 914
Övriga fordringar	12	2 010	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 762	48 146
		<u>508 977</u>	<u>1 239 193</u>

Kortfristiga placeringar	14	800 000	800 000
---------------------------------	----	---------	---------

Kassa och bank	15	188 552	251 155
-----------------------	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 497 529</u>	<u>2 290 348</u>
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 030 599</u>	<u>7 608 955</u> <i>Not</i>
-------------------------	--	------------------	-----------------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
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		428 386	382 234
		<u>1 123 786</u>	<u>1 077 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 693 414	2 605 354
Årets resultat		64 723	134 213
		<u>2 758 137</u>	<u>2 739 567</u>
Summa eget kapital		<u>3 881 923</u>	<u>3 817 201</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 588 148	1 636 950
		<u>3 588 148</u>	<u>1 636 950</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 189 856	1 932 410
Leverantörsskulder		31 613	5 261
Aktuella skatteskulder		539	2 141
Övriga skulder	17	8 049	6 883
Fond för inre underhåll	18	5 498	5 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	324 973	202 611
		<u>1 560 528</u>	<u>2 154 804</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 030 599</u>	<u>7 608 955</u>

Ant

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	64 723	134 213
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	249 614	184 997
	<u>314 337</u>	<u>319 210</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	314 337	319 210
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 793	99 382
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	148 277	-85 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457 821	332 798
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 464 077	-279 693
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 464 077	-279 693
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 300 000	
Amortering av låneskulder	-91 356	-78 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 208 644	-78 356
Årets kassaflöde	-797 612	-25 251
Likvida medel vid årets början	2 242 069	2 267 320
Likvida medel vid årets slut	1 444 457	2 242 069

Likvida medel vid årets slut inkluderar även avräkningsfordran och kortfristiga placeringar. 

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 nominella 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 fastställd 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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 322 520	1 283 940
Hyror	135 671	131 807
Elavgifter	-9 275	-9 062
Försäljning el laddstolpar	7 503	6 679
Summa	1 456 419	1 413 364
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-7 416	-8 052
Summa	1 449 003	1 405 312

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övrigt	3 608	9 420
Summa	3 608	9 420

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

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	102 540	95 405
Reparationer och löpande underhåll	83 642	62 173
Uppvärmning	250 951	243 112
El	133 796	140 592
Vatten	85 629	65 952
Sophämtning	29 045	27 146
Övriga avgifter	52 746	50 393
Förvaltningskostnader	102 994	94 472
Kommunal fastighetsavgift	36 146	35 320
Övrigt	16 725	20 715
Summa	894 214	835 280

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 030 kr (15 206 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	56 848	107 060
Summa	56 848	107 060

Max

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	9 900	11 900
Vicevärdsarvode	60 000	60 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	800	625
Sociala kostnader	8 114	8 470
Summa	78 814	80 995

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	238 367	179 574
Summa	238 367	179 574

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	16 678	28 511
Ränteintäkter, skattekonto	35	32
Summa	16 713	28 543

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	125 112	100 728
Summa	125 112	100 728

Jan

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	9 159 539	8 888 546
-Nyanskaffningar, byggnad	2 464 077	279 693
-Årets utrangering	-137 522	-8 700
-Vid årets början, markanläggning	118 750	118 750
-Vid årets början, mark	417 550	417 550
	<u>12 022 394</u>	<u>9 695 839</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 377 233	-4 200 935
-Årets utrangeringar	126 275	3 276
-Årets avskrivning enligt plan	-238 367	-179 574
	<u>-4 489 325</u>	<u>-4 377 233</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 533 069	5 318 606
Bokfört värde byggnader	7 115 519	4 901 056
Bokfört värde mark	417 550	417 550
Summa	7 533 069	5 318 606

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 10 721 000 (kr 10 504 000). Värdeår 1961.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	7 800 000	2 352 000	10 152 000
Lokaler	375 000	194 000	569 000
	<u>8 175 000</u>	<u>2 546 000</u>	<u>10 721 000</u>

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 010	133
Summa	2 010	133

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	6 287	6 183
Länsförsäkringar	29 242	28 014
Ränteintäkter	8 683	13 949
Upplupen inlåningsränta	5 550	-
Summa	49 762	48 146

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	1,85 %	2025-01-31--2026-01-30	500 000	500 000
Bunden placering	1,75 %	2025-12-17--2026-12-16	300 000	300 000
Summa			800 000	800 000

Not 15 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	188 552	251 155
Summa	188 552	251 155

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,48%	2029-12-01	2029-12-01	599 334	606 302
Stadshypotek	2,97%	2027-09-30	2027-09-30	250 080	254 760
Stadshypotek	3,15%	2027-10-30	2027-10-30	288 370	299 358
Stadshypotek	3,17%	2027-06-01	2027-06-01	594 720	601 440
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	1 098 500	1 111 500
Stadshypotek	3,48%	2029-12-01	2029-12-01	660 000	696 000
Stadshypotek	3,35%	2028-04-30	2028-04-30	1 287 000	-
				<u>4 778 004</u>	<u>3 569 360</u>
Avgår kortfristig del				-1 189 856	-1 932 410
Summa				3 588 148	1 636 950
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				3 588 148	1 636 950
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 085 500	1 854 054
Amorteringar nästa år				104 356	78 356
				<u>4 778 004</u>	<u>3 569 360</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				417 424	313 424
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				4 256 224	3 177 580

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2026 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 280 000	5 280 000
	<u>5 280 000</u>	<u>5 280 000</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	4 710	4 657
Sociala avgifter, personal	2 499	2 226
Övrigt	840	-
Summa	8 049	6 883

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 924	13 519
Upplupen kostnad nytt tak	118 125	-
Karlskoga Alltjänst	-	6 605
Luleå Energi	4 513	4 316
Upplupna räntor	15 278	8 327
Karlskoga energi och miljö	46 793	46 093
Förskottsbetalda avgifter/hyror	126 340	123 751
Summa	324 973	202 611

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-15

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-26


Peter Bennysson


Christer Persson


Johan Andersson


Malin Hermansson


Miriam Book

Miriam Book

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/3 2026


Berne Siik

Berne Siik
Av föreningen vald revisor


Asa Axell

Asa 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. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Karlskoga för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 sgerande 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.

dit

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 Guålvivan i Karlskoga för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Örebro den 27, 3 2026



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Berne Siik
Av föreningen vald revisor