



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Gullvivan i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gullvivan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0701 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullvivan 10 Nejlikan 10	1953-01-01	1959

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	565
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7637
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	487
43	garageplatser	0
50	p-platser	0
5	carportplatser	0
<b>Totalt 214 objekt</b>		<b>8689</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 53 st 2 rok, 32 st 3 rok, 4 st 4 rok, 15 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan-Erik Norelius	Ordförande	2022-12-08	
Ruben Bengtsson	Ledamot		
Lars-Gunnar Björk	Ledamot		
Marcus Eriksson	Ledamot		
Emma Pettersson	Ledamot		
Otto Helgesson	Ledamot		
Willy Runnzell	Suppleant		
Olge Gääv	Ordförande		2022-11-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten samt 2 föreningsstämmor.

Firmatecknare har varit: Ruben Bengtsson, Jan-Erik Norelius och Otto Helgesson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Ville Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos 30-8993 Borevision.

Valberedning har varit: Maud Andersson (sammanställande) vald vid föreningsstämman samt Lilian Strömberg, Barbro Avén och Joel Andersson via fyllnadsval vid extra föreningsstämma 2022-12-08.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 38 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2022-12-08 för fyllnadsval samt stadgeändring och 41 medlemmar deltog.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Digitalt kösystem för parkeringar och garage har införts under året.

För att förbättra kommunikationen i brf Gullvivan har en facebookgrupp skapats.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2017	Renovering av tvättstugor
2018	Renovering av övernattningsrum. Byte av fläktsystem i garaget på Ringvägen
2019	Fönsterbyte i alla lägenheter och tilläggsisolering på balkongerna. Översyn och renovering av lekparken. Komplettering av värme och ventilation hos Linnéan
2020	Fönsterbyte av källarfönster och fönster hos externa hyresgäster. Målning av trapphus. Byte till belysning med rörelsedetektorer i trapphusen och soprummet. Målning av väggar och golv i tvättstugor. Renovering av samlingssal och träningslokal. Målning av garaget på Ringvägen Iordningställt däckhotell för förvaring av vinterdäck i garaget på Ringvägen. Belysning med rörelsedetektor vid Lusthuset.
2021	Reparation/installation av garageport Ringvägen Kompletteringsmålning av väggar och tak i utrymmena utanför samlingssalen inklusive toaletten. Komplettering av belysningen till plafonder med rörelsedetektorer i nämnda utrymmen. Komplettering av utomhusbelysningen med en ljusstolpe utanför lusthuset inklusive uttag för ljusgransbelysning. Uppgradering av styrelsens dator samt översyn och komplettering av övervakningskameran i sopboden. Åtgärd vattenskada på Tingsgatan 4. Åtgärd vattenskada i samlingssalen.
2022	Påbörjat arbete med relining av stammar. Omplantering av rabatter kring fasaden. Installation av fasadbelysning Påbörjat byte av belysning vid garage Allégatan Åtgärd enligt rekommendation vid översyn av taken. (rekommenderad åtgärd inom 5 år) Dränering vid hyreslokal på Brunflovägen Uppdaterad utebelysning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Relining av stammar, planerad start februari Möjlighet till laddning av elbilar på området
2024	Renovering av balkonger. Byte av bottenplatta

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	73	169	185	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 664	1 087	1 142	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	203	176	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	522	425	390	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	607	602	590	590	562
Totala intäkter, kr/kvm	681	669	658	663	624
Nettoomsättning, tkr	5 921	5 812	5 710	5 707	5 417
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	850	-93	593	845
Soliditet, %	38	48	43	43	66

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter inkl energiavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsyta bostad)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	472 460	0	0	472 460
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 243 039	0	82 000	6 325 039
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 715 499</b>	<b>0</b>	<b>82 000</b>	<b>6 797 499</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 994 973	850 480	-82 000	2 763 453
Årets resultat, kr	850 480	-850 480	157 464	157 464
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 845 453</b>	<b>0</b>	<b>75 464</b>	<b>2 920 917</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 560 952</b>	<b>0</b>	<b>157 464</b>	<b>9 718 416</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 845 453
Årets resultat, kr	157 464
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 920 917</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 920 917</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 920 553	5 811 877
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 920 553</b>	<b>5 811 877</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 532 232	-3 694 797
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-142 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 277	-464 993
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-72 114	-73 040
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-476 377	-476 377
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 483 000</b>	<b>-4 851 895</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>437 554</b>	<b>959 982</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		946	571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 001	-110 073
Övriga finansiella poster	Not 8	-53 035	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-280 090</b>	<b>-109 502</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>157 464</b>	<b>850 480</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 104 013	17 580 390
Pågående nyanläggningar	Not 10	59 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 163 013</u>	<u>17 580 390</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>17 163 013</b></u>	<u><b>17 580 390</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 507	114
Avräkningskonto HSB		7 806 289	2 100 561
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	60 520	53 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	503 431	370 189
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>8 371 746</u>	<u>2 524 451</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>8 371 746</b></u>	<u><b>2 524 451</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>25 534 759</b></u>	<u><b>20 104 841</b></u>



# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		472 460	472 460
Fond för yttre underhåll		6 325 039	6 243 039
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 797 499</u>	<u>6 715 499</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 763 453	1 994 973
Årets resultat		157 464	850 480
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 920 917</u>	<u>2 845 453</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>9 718 416</u></b>	<b><u>9 560 952</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>13 746 226</u>	<u>1 950 750</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>13 746 226</u>	<u>1 950 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	716 172	7 496 152
Medlemmarnas inre fond	Not 14	122 403	122 403
Leverantörsskulder		464 776	287 909
Aktuell skatteskuld	Not 15	8 802	12 296
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 602	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>753 362</u>	<u>674 379</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 070 117</u>	<u>8 593 139</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>15 816 343</u></b>	<b><u>10 543 889</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>25 534 759</u></b>	<b><u>20 104 841</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	437 554	959 982
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	476 377	476 377
	<u>913 931</u>	<u>1 436 359</u>
Erhållen ränta	946	571
Erlagd ränta	-187 671	-100 376
Övriga poster	-53 530	-575
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>673 676</u>	<u>1 335 979</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 568	-13 102
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	217 123	-333 695
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>749 231</u>	<u>989 182</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-59 000	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-59 000</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	5 015 496	-477 047
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>5 015 496</u>	<u>-477 047</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>5 705 727</b>	<b>512 135</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 100 561	1 588 426
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	7 806 289	2 100 561
	<u>5 705 727</u>	<u>512 135</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 941 106	3 863 988
Årsavgifter lokaler	362 280	355 176
Hysesintäkt lokaler	190 395	190 046
Hysesintäkt garage och bilplatser	265 443	264 592
Hysesintäkt övrigt	113 193	105 579
Konsumtionsavgift värme	753 060	735 888
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	254 484	254 484
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 803	14 654
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	29 165	25 915
Övriga primära intäkter och ersättningar	624	1 555
	<b>5 920 553</b>	<b>5 811 877</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-897 565	-351 068
El	-504 289	-449 347
Uppvärmning	-953 606	-1 016 014
Vatten	-305 214	-301 207
Renhållning	-186 377	-178 041
TV, bredband, iptelefoni	-332 544	-300 793
Obligatoriska besiktningar	-34 940	-2 940
Serviceavtal	-32 136	-33 940
Förvaltningskostnader	-933 850	-628 417
Försäkringar	-88 604	-94 218
Fastighetsskatt	-220 431	-223 122
Övriga driftskostnader	-42 677	-115 691
	<b>-4 532 232</b>	<b>-3 694 797</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen målning	0	-98 750
Underhåll garage och bilplatser	0	-43 938
	<b>0</b>	<b>-142 688</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 850	-16 450
Övriga förvaltningskostnader	-314 680	-306 211
Kostnader överlåtelse och panter	-27 445	-25 220
Föreningsverksamhet	-1 499	-11 330
Kontorsutrustning och -material	-1 332	-262
Konsulter	-3 240	-61 772
Förbrukningsinventarier	-2 231	-6 748
Medlemsavgifter HSB	-41 000	-37 000
	<b>-402 277</b>	<b>-464 993</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 411	-57 874
Löner för anställda	-2 475	0
Övriga arvoden	0	-999
Revisionsarvode	-5 050	-5 050
Sociala avgifter	-9 178	-9 117
	<b>-72 114</b>	<b>-73 040</b>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-397 015	-397 015
Markanläggningar	-79 362	-79 362
	<u>-476 377</u>	<u>-476 377</u>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Pantbrev	53 035	0
	<u>53 035</u>	<u>0</u>

2022-12-31 2021-12-31

## Not 9 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 277 181	29 277 181
Ingående anskaffningsvärde mark	475 000	475 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 693 446	2 693 446
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 445 627</b>	<b>32 445 627</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-13 124 136	-12 727 121
Årets avskrivningar byggnader	-397 015	-397 015
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 741 101	-1 661 738
Årets avskrivningar markanläggningar	-79 362	-79 362
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 341 614</b>	<b>-14 865 237</b>

**Utgående redovisat värde**

<b>17 104 013</b>	<b>17 580 390</b>
Redovisade värden byggnader	15 756 030
Redovisade värden mark	475 000
Redovisade värden markanläggningar	872 983

Fastighetsbeteckning: Gullivan 10 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	62 000 000	24 200 000	86 200 000	77 200 000
Lokaler	1958	3 510 000	1 976 000	5 486 000	6 555 000
		<b>65 510 000</b>	<b>26 176 000</b>	<b>91 686 000</b>	<b>83 755 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 765 500	12 182 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 765 500</b>	<b>12 182 500</b>

## Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	59 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>59 000</b>	<b>0</b>

Relining är upphandlat och beräknas färdigställt under sommaren 2023 till en kostnad av drygt 4 mkr. Finansieringen sker genom redan upptaget lån. Balkongrenovering är under utredning och beslutas sannolikt under 2023.

## Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	60 520	53 587
	<b>60 520</b>	<b>53 587</b>

## Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	97 329	88 604
Förutbetald kabel-TV och bredband	81 805	82 462
Förutbetald administration	174 829	68 530
Förutbetald fastighetsskötsel	149 468	130 593
	<b>503 431</b>	<b>370 189</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,89%	2027-02-25	3 533 324	133 336
Swedbank		1,33%	2024-02-23	3 533 324	133 336
Swedbank		0,96%	2025-03-25	1 950 750	229 500
Swedbank		3,77%	2026-06-17	5 445 000	220 000
				<b>14 462 398</b>	<b>716 172</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>13 746 226</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					716 172
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>716 172</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 864 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 881 538
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	122 403	127 278
Uttag	0	-4 874
	<b>122 403</b>	<b>122 403</b>

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	8 802	12 296
	<b>8 802</b>	<b>12 296</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder medlem	4 602	0
	<b>4 602</b>	<b>0</b>

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	211 852	186 429
Upplupna räntekostnader	49 629	9 794
Upplupen revision	12 000	12 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	470 069	460 561
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 812	5 195
	<b>753 362</b>	<b>674 379</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Emma Pettersson

.....  
Jan-Erik Norelius

.....  
Lars-Gunnar Björk

.....  
Marcus Eriksson

.....  
Otto Helgesson

.....  
Ruben Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman  
Ville Nilsson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Östersund, org.nr. 793200-0701

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Östersund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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 Brf Gullvivan i Östersund för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ville Nilsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Gullvivan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN-ERIK NORELIUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 14:46:09



**MARCUS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 06:34:52



**EMMA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:26:26



**LARS-GUNNAR BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:11:28



**OTTO HELGESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:28:29



**RUBEN BENGTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:14:39



**VILLE NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 19:23:04



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 12:09:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Gullvivan i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**VILLE NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 19:23:48



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 12:08:17



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.