



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Gullvivan i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Gullvivan i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0761 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gullvivan 9	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 470
4	lokaler (hyresrätt)	241
1	förråd	0
22	p-platser	0
Totalt 52 objekt		1 711

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 6 st 2 rok, 11 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Lindbäck	Ordförande	2006-09-19
Kjell Lindberg	Ledamot	2006-09-11
Anna-Karin Poromaa	Ledamot	2022-12-13
Kim Markström	Ledamot	2017-05-31
Jonatan Stenlund	Ledamot	2021-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Lindbäck och Kjell Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Lindberg, Peter Lindbäck och Kim Markström.

Revisorer har varit: Pia Sandström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christina Smeder vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, underhållplanen är uppdaterad under året. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	134	112	101	24	111
Energikostnad, kr/kvm	217	193	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	539	540	475	452	435
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	77	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	630	630	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 069	1 024	963	922	888
Resultat efter finansiella poster, tkr	79	128	115	-13	104
Soliditet, %	91	92	91	91	92

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Skuldsättning, skuldsättning bostadsrättsyta och räntekänslighet redovisas inte då föreningen inte har några lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 725	0	0	26 725
Underhållsfond, kr	1 602 934	0	-23 088	1 579 846
S:a bundet eget kapital, kr	1 629 659	0	-23 088	1 606 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 043 655	127 573	23 088	1 194 315
Årets resultat, kr	127 573	-127 573	79 471	79 471
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 171 228	0	102 559	1 273 786
S:a eget kapital, kr	2 800 887	0	79 471	2 880 357

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 787 kr samt ianspråktagande skett med 86 875 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	1 171 227
Årets resultat, kr	79 471
Reservation till underhållsfond, kr	-63 787
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 273 786

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 273 786
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 068 776	1 024 436
Övriga rörelseintäkter		8 676	0
Summa Rörelseintäkter		1 077 452	1 024 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-850 967	-731 389
Övriga externa kostnader	Not 4	-34 274	-43 399
Personalkostnader	Not 5	-56 471	-58 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-63 518	-63 518
Summa Rörelsekostnader		-1 005 230	-897 029
Rörelseresultat		72 222	127 407
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 311	178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63	-12
Summa Finansiella poster		7 248	166
Resultat efter finansiella poster		79 471	127 573
Resultat före skatt		79 471	127 573
Årets resultat		79 471	127 573



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	2 350 828	2 414 346
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 350 828	2 414 346

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
Summa Finansiella anläggningstillgångar		450	450

Summa Anläggningstillgångar		2 351 278	2 414 796
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 338	3
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	402 207	588 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 690	38 989
Summa Kortfristiga fordringar		448 234	627 553

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	350 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		350 000	0

Summa Omsättningstillgångar		798 234	627 553
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		3 149 512	3 042 349
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 725	26 725
Fond för yttre underhåll	1 579 846	1 602 934
Summa Bundet eget kapital	1 606 571	1 629 659

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 194 315	1 043 655
Årets resultat	79 471	127 573
Summa Fritt eget kapital	1 273 786	1 171 228

Summa Eget kapital	2 880 357	2 800 887
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	40 487	40 989
Skatteskulder	4 876	4 428
Övriga kortfristiga skulder	76 064	63 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10 147 729	132 238
Summa Kortfristiga skulder	269 156	241 462

Summa Skulder	269 156	241 462
---------------	---------	---------

Summa Eget kapital och skulder	3 149 512	3 042 349
--------------------------------	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	72 222	127 407
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	63 518	63 518
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	63 518	63 518
Erhållen ränta	7 311	178
Erlagd ränta	-63	-12
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	142 988	191 091
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 358	-6 185
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 977	-16 988
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	20 619	-23 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 607	167 917
Årets kassaflöde	163 607	167 917
Likvida medel vid årets början	587 585	419 668
Likvida medel vid årets slut	751 192	587 585



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Byte av redovisningssystem

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	791 364	746 568
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	7 015	9 081
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	45 000	45 000
	Hyror lokaler	163 044	156 504
	Hyror garage och parkeringsplatser	58 080	58 080
	Hyror övrigt	3 780	3 780
	Övriga primära intäkter	1 153	5 423
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 069 436	1 024 436
	Hyresbortfall	-660	0
	<i>Summa</i>	-660	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 068 776	1 024 436

*I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår kall- och varmvatten, värme, kabel-TV samt viss elförbrukning. Ett obligatoriskt tillägg för bredband tillkommer.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-43 636	-93 888
	Snö och halk-bekämpning	-42 202	-42 023
	Reparationer	-43 743	-20 544
	Planerat underhåll	-86 875	0
	Försäkringsskador	-18 850	0
	El	-101 531	-95 103
	Uppvärmning	-194 561	-170 588
	Vatten	-74 512	-65 311
	Sophämtning	-29 506	-33 243
	Fastighetsförsäkring	-34 102	-33 898
	Kabel-TV och bredband	-54 733	-53 144
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 070	-50 045
	Förvaltningsavtalskostnader	-75 646	-73 603
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-850 967	-731 389

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 139	-9 624
	Administrationskostnader	-2 008	-2 946
	Extern revision	-16 016	-14 541
	Medlemsavgifter	-11 500	-11 500
	Föreningsverksamhet	-987	0
	Övriga förvaltningskostnader	-624	-4 788
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-34 274	-43 399

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-500	-500
	Övriga arvoden	-49 400	-48 800
	Sociala avgifter	-6 571	-8 327
	Övriga personalkostnader	0	-1 096
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-56 471	-58 723
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-58 777	-58 777
	Avskrivning på markanläggning	-4 741	-4 741
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-63 518	-63 518
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 884 487	4 884 487
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	95 228	95 228
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 004 715	5 004 715
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 590 369	-2 526 851
	Årets avskrivningar	-63 518	-63 518
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 653 887	-2 590 369
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 350 828	2 414 346
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	709 000	709 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	323 000	323 000
	<i>Summa</i>	17 232 000	17 232 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	1 989 400	1 989 400
	Varav i eget förvar	-1 989 400	-1 989 400
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	401 192	587 585
	Övriga fordringar	1 015	976
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	402 207	588 561
Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	350 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	350 000	0
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	86 547	90 443
	Övriga upplupna kostnader	61 182	41 795
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	147 729	132 238

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Gullvivan i Luleå, org.nr. 797000-0761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Gullvivan i Luleå 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.

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. Risker 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 Luleå 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Sandström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Gullvivan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER LINDBÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:37:57



KIM MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 13:53:06



KJELL LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 14:03:48



ANNA-KARIN POROMAA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 07:54:30



JONATAN STENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 13:02:17



PIA SANDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:28:03



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:05:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Gullvivan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA SANDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:53:27



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:04:40



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.