



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Gullvivan i Luleå
797000-0761

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Gullvivan i Luleå, 797000-0761 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gullvivan 9. På fastigheten har under 1947 uppförts ett flerfamiljshus med adress Barrgatan 1 A-D och innehåller 25 bostadsrätter och 4 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens ytor fördelar sig enligt följande sammanställning

Bostadsrätter	Antal	Yta m2
1 rum och kök	8	321
2 rum och kök	6	321
3 rum och kök	11	828
Summa bostadsrätter	25	1 470
Lokaler		
108 kvm lokal	1	108
35 kvm lokal	1	35
38 kvm lokal	1	38
60 kvm lokal	1	60
Summa lokaler	4	241
Föreningens totala uthyrningsbara ytor	29	1 711
Bilplatser med motorvärmare.	22	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förening har under året gjort OVK besiktning samt bytt belysningen i trapphusen till led.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen den 12 januari 2023. Vid besiktningen konstaterades att fönster och balkongdörrar i sydläge måste målas.

Under 2016 upprättade föreningen en underhållsplan som uppdateras årligen.

Under det närmaste året planerar styrelsen följande större åtgärder: Målning av balkongdörrar och fönster.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 7% från och med 2023-01-01. Styrelsen har fastställt årsavgifterna för 2024 och beslutat att höja med 6%. Årsavgifterna under 2023 uppgick till i genomsnitt 540 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Peter Lindbäck	ordförande
Kjell Lindberg	ledamot
Jonatan Stenlund	ledamot
Kim Markström	sekreterare
Anna-Karin Poromaa	utsedd av HSB Norr

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Lindbäck, Kim Markström och Kjell Lindberg, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Pia Sandström, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Christina Smeder.

Fullmäktige i HSB Norrs föreningsstämma

Föreningens fullmäktige på HSB Norrs föreningsstämma har varit Peter Lindbäck.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 29 (30) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 024	963	922	888	872
Resultat efter fin.poster i tkr	128	115	-13	104	61
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	540	475	452	435	420
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	77	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	442	412	470	365	408
Energikostnad, kr/m2 totalyta	193	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	-	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	937	900	900	900	900
Soliditet i %	92	91	91	92	89
Sparande, kr/m2 totalyta	112	101	24	111	57

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	26 725	1 539 147	992 337	115 104
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-29			115 105	-115 104
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		63 787	-63 787	
Årets resultat				127 573
Vid årets slut	26 725	1 602 934	1 043 655	127 573

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 043 655
Årets resultat	127 572
Totalt att disponera	1 171 227

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 171 227
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 024 443	963 121
Övriga rörelseintäkter	3	-7	-183
		<u>1 024 436</u>	<u>962 938</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-755 718	-704 335
Övriga externa kostnader	5	-19 070	-26 418
Personalkostnader	6	-58 723	-58 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-63 518	-57 569
		<u>-897 029</u>	<u>-846 942</u>
Rörelseresultat		127 407	115 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		178	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12	-967
		<u>166</u>	<u>-892</u>
Resultat efter finansiella poster		127 573	115 104
Resultat före skatt		127 573	115 104
Årets resultat	8	<u>127 573</u>	<u>115 104</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,16	2 414 346	2 477 864
		<u>2 414 346</u>	<u>2 477 864</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		2 414 796	2 478 314
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3	-
Avräkning HSB Norr ek för		587 585	419 668
Övriga fordringar	10	976	1 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 989	32 555
		<u>627 553</u>	<u>453 369</u>
Summa omsättningstillgångar		627 553	453 369
SUMMA TILLGÅNGAR		3 042 349	2 931 683

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		26 725	26 725
Yttre underhållsfond	12	1 602 934	1 539 147
		<u>1 629 659</u>	<u>1 565 872</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 043 655	992 337
Årets resultat		127 573	115 104
		<u>1 171 228</u>	<u>1 107 441</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**2 800 887** **2 673 313***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		40 989	40 421
Aktuell skatteskuld		4 428	3 404
Fond för inre underhåll	13	43 439	43 439
Övriga skulder	14	20 368	9 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	132 238	162 079
		<u>241 462</u>	<u>258 370</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**3 042 349** **2 931 683**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	127 407	115 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	63 518	57 569
	<u>190 925</u>	<u>173 565</u>
Erhållen ränta	178	75
Erlagd ränta	-12	-967
	<u>191 091</u>	<u>172 673</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 185	-2 785
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 989	14 380
	<u>167 917</u>	<u>184 268</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-571 148
	<u>-</u>	<u>-571 148</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
	<u>167 917</u>	<u>-386 880</u>
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	419 668	806 548
Likvida medel vid årets slut	587 585	419 668
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	587 585	419 668
	<u>587 585</u>	<u>419 668</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,15%.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till xxxx kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter*	746 568	697 740
Hysesintäkter	218 364	208 524
Intäkter el	9 081	1 800
Intäkter bredband	45 000	45 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 430	10 117
	1 024 443	963 181
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-60
	1 024 443	963 121

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, kabel-TV, samt viss elförbrukning. Obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättning, bonus, övriga intäkter, öresavrundning	-7	-183
	-7	-183

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	95 803	26 727
Snöröjning och halkbekämpning	42 023	23 900
Reparationer	20 544	60 130
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	95 103	85 398
Uppvärmning	170 588	166 108
Vatten	65 311	86 111
Renhållning	33 243	32 812
Förvaltningskostnader	96 017	95 586
Försäkring	33 898	29 017
Fastighetsskatt/avgift	50 045	48 295
Kommunikation och media		
Datakommunikation	40 360	37 500
Kabel-TV	12 783	12 751
	755 718	704 335

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	7 709	3 184
Kontorsmaterial mm	-	600
Kundförluster	60	-
Bankkostnader	-199	150
Bolagsverket, övrigt	-	10 984
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	11 500	11 500
	19 070	26 418

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	18 800	18 000
Vicevärd	30 000	30 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Övriga personalkostnader	1 096	869
Sociala kostnader	8 327	9 251
	58 723	58 620

Föreningen har inga anställda

Vicevärd har varit Kjell Lindberg

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	58 777	52 828
Markanläggningar	4 741	4 741
	63 518	57 569

Not 8 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	127 573	115 104
Reservering till yttre underhållsfond	-63 787	-
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	63 786	115 104

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.
Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	4 979 715	4 408 566
- Årets anskaffningar	-	571 148
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	4 979 715	4 979 714
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-2 526 851	-2 469 282
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-63 518	-57 569
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 590 369	-2 526 851
Bokfört värde byggnader	2 389 346	2 452 863
Bokfört värde mark	25 000	25 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 414 346	2 477 863
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1947):	11 909 000	11 909 000
Taxeringsvärde mark:	5 323 000	5 323 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	976	1 146
	976	1 146

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	13 585	12 240
Bredband	9 375	9 375
Kabel-tv	3 202	3 190
Fordran moms	2 284	2 202
Elintäkt	6 839	-
Övrigt	3 704	5 548
	38 989	32 555

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 539 147	1 539 147
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	63 787	-
Fondbehållning vid årets slut	1 602 934	1 539 147

Not 13 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	43 439	47 892
Uttag under året	-	-4 453
Vid årets slut	43 439	43 439

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	6 696	850
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 677	255
Momsskuld	7 455	7 562
Övriga kortfristiga skulder	540	360
	<u>20 368</u>	<u>9 027</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	-	18 500
Sociala avgifter	-	5 558
Förutbetalda avgifter/hyror	90 443	93 422
Revision	12 500	10 001
El	10 001	9 413
Fjärrvärme	19 294	25 185
	<u>132 238</u>	<u>162 079</u>

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	Inga	Inga

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Peter Lindbäck

Kjell Lindberg

Kim Markström

Jonatan Stenlund

Anna-Karin Poromaa

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

Pia Sandström
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullivan i Luleå, org.nr. 797000-0761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullivan Luleå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Luleå för räkenskapsåret 2023 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 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 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Pia Sandström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-23 kl. 07:13:07



KIM MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 10:44:57



KJELL LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 14:08:49



ANNA-KARIN POROMAA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 07:48:25



JONATAN STENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 08:43:01



PIA SANDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 20:08:59



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:14:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-31 kl. 20:06:24



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:13:43



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.