



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Arboga får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen har sitt säte i Arboga och äger fastigheten Gullvivan 2,3, Svalörten 1 samt Vårlöken 1 i Arboga, som byggdes år 1979-1980.

På fastigheten finns 17 bostadshus med adresserna Hällbacksvägen 1 – 137.

Föreningens 137 bostäder fördelar sig enligt följande:

35 lgh	2 r o k	68,0 – 76,0 m ²
65 lgh	3 r o k	88,5 – 92,5 m ²
34 lgh	4 r o k	104,5 m ²
2 lgh	5 r o k	137,5 m ²
1 lgh	6 r o k	152,5 m ²

Lägenhetsyta: 12 509,0 m²

Inom föreningen finns 104 garageplatser samt 8 bilplatser med eluttag.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-09 (yttre) och 2020-12-03 (inre).

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av egen anställd personal.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Nybyggnation av 10 garage	2011
8 bilplatser med eluttag	2011
Tilläggsisolering vindar	2012
Åtg. mot legionella	2012
Panelbyte/målning	2013 - 2018
Energibesparande åtgärder	2014
Stamspolning	2014
Byte låssystem	2017

AW

SS

PK

R

FA

CP

AS

qW



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 171 (171) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 13 (15) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 1 st. genom gåva. Föreningen äger 2 st. lägenheter vilka hyrs ut till Arboga Kommun.

Styrelsen

Villy Olsen	ordförande
Per Nilstad	sekreterare, delad roll, avgått 2020-08-11
Annika Suomela	sekreterare, delad roll
Göran Andersson	ledamot
Gunilla Adolfsson Migliore	ledamot
Kristina Wallin	ledamot
Tommy Pehrsson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Wallin, Annika Suomela och Villy Olsen.

Firmatecknare har varit Villy Olsen, Göran Andersson, Gunilla Adolfsson Migliore och Per Nilstad, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Vicevärd och anställd

Vicevärd har varit Christer Gustafsson.

Revisorer

Revisor har varit Gun-Britt Karlsson och Anette Johansson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Sören Karlsson och Christina Kling Hedenström med Sören Karlsson som sammankallande.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Villy Olsen utsågs som ordinarie ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma. Per Nilstad utsågs som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26 i föreningslokalen. På stämman deltog 11 medlemmar samt 35 st. inkomna poströster. *AW*

AW

AW

AW

AW

AW

AW

AW

AW

AW

**Underhåll och investeringar**

Under året har föreningen bytt panel och målat förråd samt utfört reparationer/målning av lekplatser. Tvättning av alla hustak och reparation av betongväggar. Parkeringsrutor har målats.

Planerat underhåll under de kommande fem åren är bl.a. fortsatt panelbyte på förråd, reparation garagepanel samt asfaltering.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 4 år enligt underhållsplan. Underhållsplanen har inte uppdaterats sedan 2015.

Årets fonderingsbehov uppgår till 800 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 16 895 533 kronor. Under året har föreningen amorterat 245 282 kronor.

Avgiften var oförändrad inför 2020. Styrelsen beslutade om höjd avgift med 1,5 % 2021. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 597 kr/kvm.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Delar av styrelsen har gått GDPR-utbildning.

Föreningens medlemmar har fått fyra nummer av Gullvivan-bladet samt något informationsblad.

Föreningens web-sida har adress: www.gullvivan.com

Föreningens e-postadress är: styrelsen-gullvivan@telia.com och exp.gullvivan@telia.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	7 492	7 504	7 519	7 508	7 235
Resultat efter finansiella poster tkr	1 306	1 583	1 087	921	-399
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	44%	42%	38%	34%	32%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	588	588	588	588	566
Bankskuld kr/m ²	1 351	1 370	1 420	1 488	1 521
Räntekostnader kr/m ²	20	22	30	37	47
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	28%	29%	31%	32%	33%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	64	64	77	104	55

**Förändringar i eget kapital**

	Uppl.		Underh.-	Balanserat	Årets
	avgifter	Insatser	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	110 000	4 689 800	4 259 978	3 270 651	1 583 369
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årstämma				1 583 369	-1 583 369
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 084 886	1 084 886	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			800 000	-800 000	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					1 306 074
Belopp vid årets slut	110 000	4 689 800	3 975 092	5 138 905	1 306 074

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 854 019
Disponerat ur UH-fonden	1 084 886
Avsatt till UH-fonden	- 800 000
Årets resultat	<u>1 306 074</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 444 979

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 6 444 979

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 975 092 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 590 960 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB Brf Gullvivan i Arboga

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 491 952	7 504 487
Summa rörelseintäkter		7 491 952	7 504 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 228 416	-3 354 768
Planerat underhåll	Not 4	-1 084 886	-695 755
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-891 463	-839 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-750 194	-750 194
Summa rörelsekostnader		-5 954 959	-5 640 268
Rörelseresultat		1 536 993	1 864 219
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 945	203
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-244 864	-281 053
Summa finansiella poster		-230 919	-280 850
Årets resultat		1 306 074	1 583 369
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-800 000	-800 000
Disposition underhållsfond		1 084 886	695 755
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		284 886	-104 245
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 590 960	1 479 124

SO 29K 110 G GR AS HW

**HSB Brf Gullvivan i Arboga****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 23 749 406 24 385 428

Mark

Not 10 2 130 946 2 130 946

Markanläggningar

Not 11 156 984 172 684

Inventarier

Not 12 662 267 760 739

26 699 603 27 449 797*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga placeringar

Not 13 3 000 000 0

3 000 000 0

Summa anläggningstillgångar

29 699 603 27 449 797**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 14 -190 1 413

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

4 798 160 5 607 695

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 91 423 60 251

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

269 827 254 1555 159 219 5 923 515

Kassa och bank

Not 16 31 611 76 309

Summa omsättningstillgångar

5 190 830 5 999 824**Summa tillgångar****34 890 433** **33 449 621** *dek*

JS
epk
AS
HB
[Signature]
GP 2/10



HSB Brf Gullivivan i Arboga

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 689 800	4 689 800
Upplåtelseavgifter	110 000	110 000
Underhållsfond	3 975 092	4 259 978
	<u>8 774 892</u>	<u>9 059 778</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 138 905	3 270 651
Årets resultat	1 306 074	1 583 369
	<u>6 444 979</u>	<u>4 854 019</u>
Summa eget kapital	<u>15 219 871</u>	<u>13 913 797</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>10 951 494</u>	<u>14 989 283</u>
	10 951 494	14 989 283
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 5 944 039	2 151 532
Leverantörsskulder	501 752	315 212
Fond för inre underhåll	1 283 534	1 212 793
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 73 355	73 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>916 388</u>	<u>793 047</u>
	8 719 068	4 546 540
Summa skulder	<u>19 670 562</u>	<u>19 535 823</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>34 890 433</u>	<u>33 449 621</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "AS", "ex", "NO", and "GR".

**HSB Brf Gullvivan i Arboga**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 306 074	1 583 369
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	750 194	750 194
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 056 268</u>	<u>2 333 563</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 240	-3 572
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>380 021</u>	<u>74 305</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 391 048</u>	<u>2 404 296</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-245 282	-619 553
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-245 282</u>	<u>-619 553</u>
Årets kassaflöde	2 145 766	1 784 743
Likvida medel vid årets början	5 684 004	3 899 262
Likvida medel vid årets slut	7 829 771	5 684 004

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

[Handwritten signatures and initials]

**HSB Brf Gullvivan i Arboga****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,59 %

Markarbeten, p-platser 5,22 %

Maskiner och inventarier 7,75 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *Handwritten signature*

Handwritten signatures: JO, UC, EHK, AS, GA, and a large signature.

**HSB Brf Gullvivan i Arboga**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 352 544	7 352 544
	Hyror	358 140	358 140
	Övriga avgifter	-300	0
	Övriga intäkter	35 079	50 157
	Bruttoomsättning	7 745 463	7 760 841
	Hysesrabatter och övriga avdrag	0	-4 243
	Hysesbortfall	-14 925	-13 525
	Avsatt till inre fond	-238 586	-238 586
		7 491 952	7 504 487
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	166 193	182 920
	Reparationer	88 435	68 338
	El	122 676	125 663
	Uppvärmning	1 269 080	1 364 011
	Vatten	341 592	364 797
	Sophämtning	253 591	250 603
	Övriga avgifter	436 884	404 497
	Förvaltningskostnader	222 048	302 530
	Fastighetsavgift	199 310	199 310
	Övriga driftskostnader	128 607	92 099
		3 228 416	3 354 768
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	1 084 886	695 755
		1 084 886	695 755
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	94 370	77 298
	Övriga arvoden	48 700	14 425
	Revisorsarvode	4 800	4 800
	Löner och andra ersättningar	0	32 660
	Sociala kostnader	37 192	17 585
		185 062	146 769
	Övriga		
	Löner och ersättningar	504 339	503 966
	Sociala kostnader	158 463	158 346
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 277	7 155
	Sjuk- och hälsovård	700	1 800
	Förändring semesterlöneskuld	2 427	-3 896
	Löneskatt	3 785	5 460
	Uttagsskatt	0	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	29 410	19 952
		706 401	692 783
		891 463	839 551
Föreningen har haft en anställd under året samt sommar-/extraarbetare.			
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	636 022	636 022
	Markanläggningar	15 700	15 700
	Inventarier	98 472	98 472
		750 194	750 194

**HSB Brf Gullvivan i Arboga**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Noter			
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	13 945	0
	Övriga finansiella intäkter	0	203
		13 945	203
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	244 489	280 573
	Övriga finansiella kostnader	375	480
		244 864	281 053

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



HSB Brf Gullvivan i Arboga

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	40 027 312	40 027 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 027 312	40 027 312
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 641 884	-15 005 862
Årets avskrivningar	-636 022	-636 022
Utgående avskrivningar	-16 277 906	-15 641 884
Bokfört värde	23 749 406	24 385 428
 Taxeringsvärde för Gullvivan 2 m.fl. i Arboga. Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder hyreshus	45 000 000	45 000 000
Byggnad - lokaler	995 000	995 000
	45 995 000	45 995 000
Mark - bostäder hyreshus	11 600 000	11 600 000
Mark - lokaler	1 956 000	1 956 000
	13 556 000	13 556 000
Taxeringsvärde totalt	59 551 000	59 551 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 130 946	2 130 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 130 946	2 130 946
Bokfört värde	2 130 946	2 130 946
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	300 784	300 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 784	300 784
Ingående ackumulerade avskrivningar	-128 100	-112 400
Årets avskrivningar	-15 700	-15 700
Utgående avskrivningar	-143 800	-128 100
Bokfört värde	156 984	172 684
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 270 647	1 270 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 270 647	1 270 647
Ingående avskrivningar	-509 908	-411 436
Årets avskrivningar	-98 472	-98 472
Utgående avskrivningar	-608 380	-509 908
Bokfört värde	662 267	760 739
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-02-17, ränta 0,4 %	1 000 000	0
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-02-16, ränta 0,6 %	2 000 000	0
	3 000 000	0

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

HSB Brf Gullvivan i Arboga

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-190	1 413			
		-190	1 413			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	16 103	16 103			
	Skattekonto	75 320	44 148			
		91 423	60 251			
Not 16	Kassa och bank					
	Bankkonto	26 181	71 434			
	Handkassa	5 430	4 875			
		31 611	76 309			
Not 17	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	110 000	4 689 800	4 259 978	3 270 651	1 583 369
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				1 583 369	-1 583 369
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 084 886	1 084 886	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			800 000	-800 000	
	Årets resultat					1 306 074
	Belopp vid årets slut	110 000	4 689 800	3 975 092	5 138 905	1 306 074
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Sparbanken Västra	9255696909	1,37%	2021-11-30	5 667 507	0
	Stadshypotek AB	218820	1,39%	2023-06-30	3 949 797	92 936
	Stadshypotek AB	218821	1,39%	2023-06-30	770 424	18 128
	Stadshypotek AB	218956	1,39%	2023-06-30	1 719 854	40 468
	Swedbank	2855544975	1,49%	2029-09-25	2 881 701	0
	Swedbank	2856878570	1,09%	2025-10-24	1 906 250	125 000
					16 895 533	276 532
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 951 494	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					15 512 873
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				37 267 500	37 267 500
	Summa ställda säkerheter				37 267 500	37 267 500
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				276 532	276 532
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 667 507	1 875 000
					5 944 039	2 151 532
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				27 913	28 760
	Källskatt				40 711	39 737
	Övriga kortfristiga skulder				4 731	5 460
					73 355	73 957
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				652 229	544 487
	Upplupna räntekostnader				15 469	9 899
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				248 690	238 661
					916 388	793 047



HSB Brf Gullvivan i Arboga

Noter

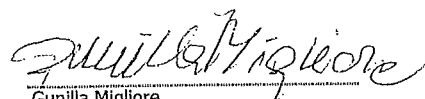
2020-12-31

2019-12-31

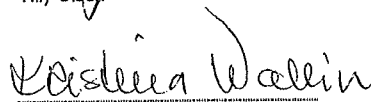
Arboga, 2021-03-15


Annika Suomela


Villy Olsen

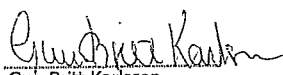

Gunilla Migliore


Göran Andersson


Kristina Wallin

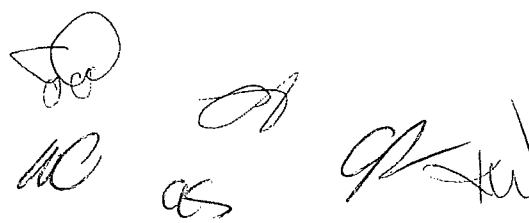

Tommy Pehrsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06


Gun-Britt Karlsson

Av stämman vald revisor


Åsa Axell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Arboga, org.nr. 778500-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Arboga för år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

[Handwritten signatures and initials]

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 Arboga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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:

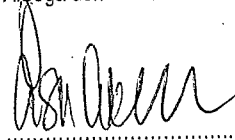
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

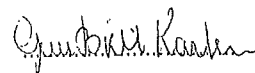
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Arboga den 6/4 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd-revisor



Gun-Britt Karlsson

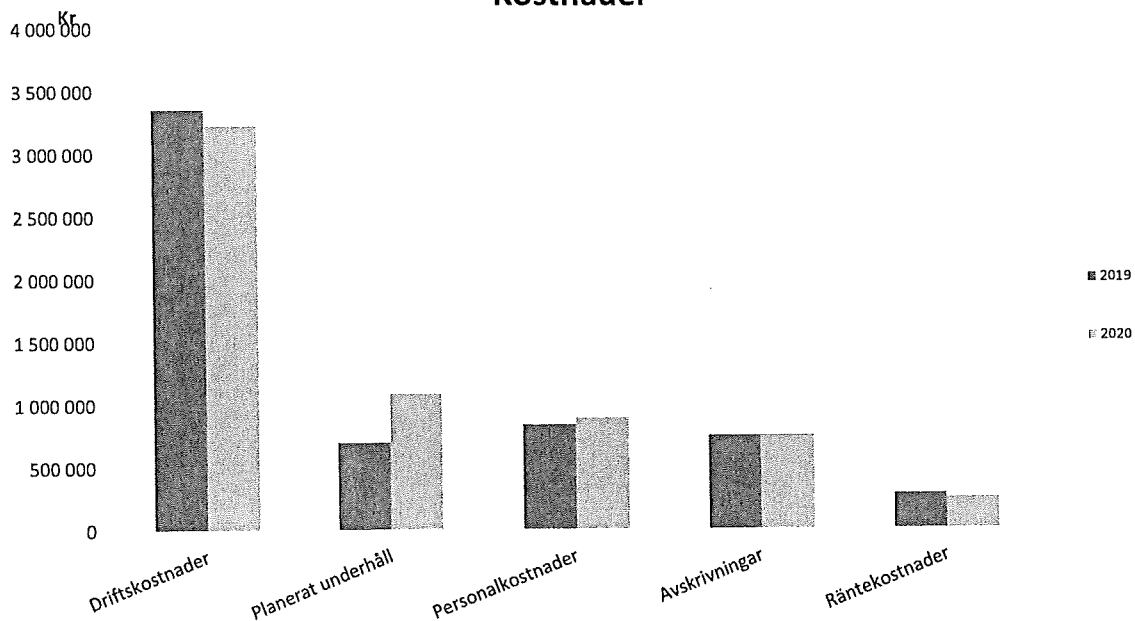
Av föreningen vald revisor



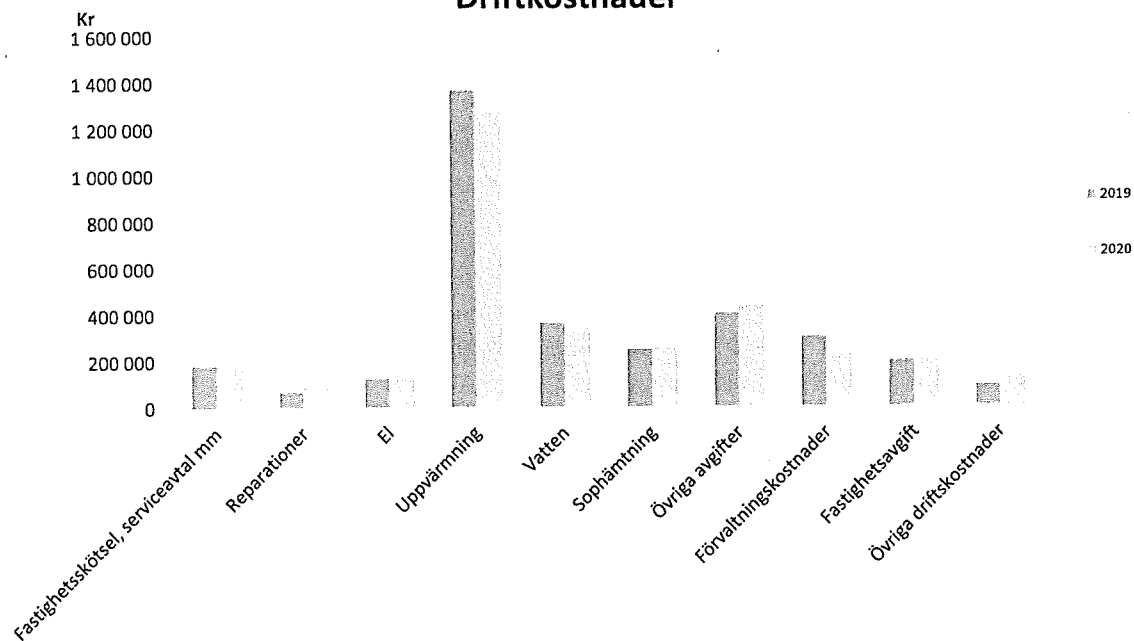


HSB Brf Gullvivan i Arboga

Kostnader



Driftkostnader



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.