



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Gullvivan i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved

Org. nr. 728500-0498

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01—2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 har sitt säte i Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1967 på fastigheten Gullvivan 4, Gullvivan 5 och Gullvivan 6 i Gislaved som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med adresserna: Paradisgatan 15-21 och Linnégatan 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	21	st	1	rok	861	m ²
		66	st	2	rok	4 323	m ²
		66	st	3	rok	5 269	m ²
		6	st	4	rok	546	m ²
		159	st			10 999	m ²
Lokaler	Hyresrätt	16	st			268	m ²
		108	st			1 650	m ²
		85	st				
		209	st			1 918	m ²
Totalt		437	st			12 917	m ²

M

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

- Installerat fjärrvärme samt injustering värmesystemet (2013)
- Fönsterbyte (2011-2018)
- Nya mätare IMD el, vatten, värme (2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fönsterbyten, hus 15, 5 och 17 är slutförda
- Putsning & ommålning av socklar på hus 21 och 19, 59 717 kr
- Renovering av trapphus 21 E- nedgång till samlingssal, 63 913 kr
- Renovering av plåt över ingångar, 243 329 kr
- Byte av armaturer ytterbelysning, 101 302 kr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 19 augusti. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Takbyte med solceller på hus 5, 15 och 17
- 3 underjordsbehållare ska installeras, 2 matavfall och 1 restavfall
- Fortsatt byte av extern belysning till led

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 1,5 %. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 624 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna from 2021-01-01 med 1%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 442 680 kr. Under året har föreningen amorterat 1 024 644 kr, vilket ger en amorteringstakt på knappt 23 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, Crenova, Gislaveds Fastighetstjänst, AG-rör och Minol
- El och fjärrvärme, Gislaved energi
- Kabel-tv, Telia, kollektivt 5-årsavtal tom juni 2022

pk

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 21 (33) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 181 (178) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 13 (16) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sead Bosno	ordförande
Monica Helgedotter	vice ordförande
Amanda Andersson	sekreterare
Johan Larsson	ledamot
Bojana Sinik	ledamot
Alexander Moura	ledamot
Teresa Charczuk	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sead Bosno, Bojana Sinik och Amanda Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sead Bosno, Monica Helgedotter, Amanda Andersson och Bojana Sinik, två i förening.

Vicevärdar har varit styrelsen.

Revisor har varit Birgitta Claesson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma har varit Monica Helgedotter med Sead Bosno som ersättare.

Valberedning har varit Agneta Allard.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 904	9 203	8 080	8 164	8 105
Res. efter finansiella poster, tkr	1 916	1 757	1 010	1 615	1 669
Soliditet, %	48	49	45	46	43
Balansomslutning, tkr	50 158	44 812	44 430	42 030	41 001
Eget kapital, tkr	23 852	21 937	20 180	19 170	17 555
Taxeringsvärde, tkr	73 000	73 000	65 000	65 000	65 000
- varav byggnad, tkr	54 000	54 000	50 000	50 000	50 000
Underhållsfond, tkr	3 420	3 705	3 896	3 523	1 965
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	624	615	603	603	603
Bankskuld, kr/m ²	2 131	1 861	1 953	1 852	1 924
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	32	28	33	31	33
Räntekostnader, kr/m ²	55	53	62	65	81

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskrivn- fond mark	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	819 000	12 000 000	3 705 448	3 655 450	1 756 840
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				1 756 840	-1 756 840
				5 412 290	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			276 000	-276 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-561 393	561 393	
Årets resultat					1 915 740
Belopp vid årets slut	819 000	12 000 000	3 420 055	5 697 683	1 915 740

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 412 290
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	561 393
Årets resultat	1 915 740
Till stämmans förfogande	7 613 423

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	7 613 423
---------------------	-----------

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 903 612	9 203 472
Summa rörelsens intäkter		8 903 612	9 203 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 090 225	-4 684 038
Periodiskt underhåll		-561 393	-582 157
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 325	-53 243
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-311 696	-271 765
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 291 920	-1 273 184
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-70 842	0
Summa rörelsens kostnader		-6 392 400	-6 864 387
Rörelseresultat		2 511 212	2 339 086
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 268	2 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-601 740	-584 466
Summa finansiella poster		-595 472	-582 246
Årets resultat		1 915 740	1 756 840



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7, 13	31 623 708	27 206 713
Mark		12 222 780	12 222 780
Markanläggningar	Not 8	948 432	998 636
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	35 537	2 218 387
		<u>44 830 457</u>	<u>42 646 516</u>

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek. för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>44 830 957</u>	<u>42 647 016</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	42 210
Avräkningskonto HSB Göta		2 635 545	2 040 063
Övriga fordringar	Not 10	73 246	12 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	101 394	2 010
		<u>2 810 184</u>	<u>2 097 198</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 500 000	0
---------------------------------	--------	-----------	---

Kassa och bank

Swedbank		17 293	67 354
		<u>17 293</u>	<u>67 354</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>5 327 477</u>	<u>2 164 552</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

50 158 434 44 811 568



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Balansräkning**2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

819 000

819 000

Uppskrivningsfond

12 000 000

12 000 000

Fond för yttre underhåll

3 420 055

3 705 448

16 239 055

16 524 448*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 697 683

3 655 450

Årets resultat

1 915 740

1 756 840

7 613 423

5 412 290

Summa eget kapital

23 852 478

21 936 738**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13 20 255 536

19 455 180

20 255 536

19 455 180*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13 3 187 144

1 012 144

Leverantörsskulder

692 784

576 728

Skatteskulder

9 406

9 349

Fond för inre underhåll

1 124 019

1 052 606

Övriga skulder

Not 14 180 944

30 029

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15 856 123

738 794

6 050 420

3 419 650

Summa skulder

26 305 956

22 874 830**Summa eget kapital och skulder**

50 158 434

44 811 568

plu

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,5
Markanläggning	4,7

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 090 282 kr (10 090 282 kr).

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
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.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 860 844	6 760 056
	Hyror	365 780	361 323
	Elintäkter	284 629	353 577
	Vattenintäkter	423 335	509 382
	Värmeintäkter	805 208	1 006 853
	Övriga intäkter	470 998	500 102
	Bruttoomsättning	9 210 794	9 491 293
	Hysesbortfall	-42 090	-22 729
	Avsatt till inre fond	-265 092	-265 092
		8 903 612	9 203 472
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	632 170	589 632
	Reparationer	453 829	669 549
	El	487 738	615 031
	Uppvärmning	861 901	1 129 403
	Vatten	242 451	334 739
	Sophämtning	262 606	252 934
	Kabel-TV, internet	432 462	430 131
	Övriga avgifter	177 282	145 383
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	219 000	218 943
	Förvaltningsarvoden	221 544	212 260
	Övriga driftskostnader	99 241	86 033
		4 090 225	4 684 038
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 125	43
	Medlemsavgifter	53 200	53 200
		66 325	53 243



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Gullivivan i Gislaved, 728500-0498

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	72 600	75 900
	Vicevärdsarvode	92 800	72 380
	Revisorsarvode	6 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	16 100	21 268
	Sociala kostnader	39 793	39 987
		<u>227 293</u>	<u>213 535</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	72 000	50 700
	Sociala kostnader	9 459	7 530
	Övriga personalkostnader	2 944	0
		<u>84 403</u>	<u>58 230</u>
	Totalt	311 696	271 765
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 241 716	1 222 980
	Markanläggningar	50 204	50 204
		<u>1 291 920</u>	<u>1 273 184</u>
Not 6	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering resterande oavskriven del byggnader (fönster)	70 842	0
		<u>70 842</u>	<u>0</u>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 7

Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2067

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1972

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

47 243 920

47 243 920

Årets investeringar

5 729 553

0

Årets försäljning/ utrangering

-1 220 370

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

51 753 103

47 243 920

Ingående ackumulerade avskrivningar

-20 037 207

-18 814 227

Årets avskrivningar

-1 241 716

-1 222 980

Årets försäljning/utrangering

1 149 528

0

Utgående avskrivningar

-20 129 395

-20 037 207

Utgående bokfört värde

31 623 708

27 206 713

Taxeringsvärde för Gullvivan 4, 5 och 6

Byggnad - bostäder

54 000 000

54 000 000

Mark - bostäder

19 000 000

19 000 000

Taxeringsvärde totalt

73 000 000

73 000 000

Not 8

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde

1 067 695

754 209

Årets investeringar

0

313 486

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1 067 695

1 067 695

Ingående ackumulerade avskrivningar

-69 059

-18 855

Årets avskrivningar

-50 204

-50 204

Utgående avskrivningar

-119 263

-69 059

Bokfört värde

948 432

998 636

Not 9

Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde

2 218 387

54 260

Årets investering

3 546 703

2 299 777

Omfört till byggnad

-5 729 553

-135 650

Utgående anskaffningsvärde

35 537

2 218 387

Pågående nyanläggning avser takbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 1 200 000 kr och beräknas vara färdigt 2021.

Not 10

Övriga fordringar

Skattekonto

12 915

12 915

Övriga fordringar

60 331

0

73 246

12 915

Not 11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

100 108

2 010

Upplupna intäkter

1 286

0

101 394

2 010

Not 12

Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Göta ek för

2020-11-04

2021-02-04

3 mån

0,30%

1 000 000

HSB Göta ek för

2020-12-04

2021-03-04

3 mån

0,30%

1 500 000

2 500 000

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	270905	1,53%	2021-12-01	2 175 000	2 175 000
Stadshypotek AB	275836	2,40%	2026-01-30	4 461 883	600 000
Stadshypotek AB	285964	1,65%	2028-01-30	2 862 500	50 000
Stadshypotek AB	58175	1,69%	2028-01-30	1 087 500	50 000
Stadshypotek AB	987845	2,45%	2026-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	994614	1,82%	2023-10-30	3 680 000	60 000
Swedbank Hypotek	2853086086	3,90%	2022-09-26	4 800 797	102 144
Swedbank Hypotek	2853760227	4,27%	2023-04-27	2 375 000	150 000
				23 442 680	3 187 144

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 255 536**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 881 960

Kortfristig del av långfristig skuld **3 187 144** **1 012 144**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	28 422 400	28 422 400
Varav obelånade	1 242 000	1 242 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	6 900	16 740
Arbetsgivaravgifter	3 074	13 289
Mervärdesskatt	170 970	0
	180 944	30 029

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	91 217	65 417
Övriga upplupna kostnader	57 528	0
Förutbetalda hyror och avgifter	707 378	673 377
	856 123	738 794



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Gislaved

20/4

2021

Alexander Moura

Amanda Andersson

Bojana Simk

Johan Larsson

Monica Helgedotter

Sead Bosno

Teresa Charczuk

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 27 avgivits beträffande denna årsredovisning

Birgitta Claesson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Gislaved, org.nr. 728500-0498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Gislaved 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 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. Revisoremans 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PM

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 Gislaved 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 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 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.

Gislaved den 20/4 2021

Birgitta Claesson

Birgitta Claesson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Magnus Emilsson 27/4 2021