

Bostadsrättsföreningen Gulmåran

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar(bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gulmåran, org.nr 769639-5420, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Båstad och registrerades hos Bolagsverket 2021-01-28.

Föreningen äger fastigheten Båstad Borren 16 och i fastigheten upplåter man lägenheter och samlingslokal samt bilplatser. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Fastigheten är geografiskt belägen i Båstad Kommun med adress: Köpmansgatan 80 och byggnaden är från 1996.

I föreningen upplåter man 10 bostadslägenheter med en totalyta på 638 m² samt 1 hyreslägenhet på totalt 68 m² och 1 samlingslokal med en totalyta på 100 m². Föreningen har även 9 bilplatser för uthyrning.

Bostadsrättslägenheterna (inkl hyresrättslägenhet) är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 10 st
4 rum & kök, 1 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningens förvärv av fastigheten Båstad Borren 16 skedde genom ett förvärv av aktierna i Nerrob 16 AB, org nr 559308-5680, vars enda tillgång var fastigheten.

Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen och därefter erhållit lagfart till fastigheten 2021-08-09.

Det förvärvade aktiebolaget har därefter likviderats. Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är 6 272 698 kr.

Dokument-ID 092221155557573299018 Signerat AL, JA, PH, KH, KU, AC

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten är besiktigad och underhållsplanen uppdaterades under 2025.

Årets resultat blev ca - 424 000 kr. Den siste december 2025 var behållningen på föreningens konto i Handelsbanken 724 160 kr.

Föreningen valde att höja avgifterna med 2 % den 1 maj 2025 och styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2 % den 1 april 2026.

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:
- Plåtarbeten på taket
- Rensat samtliga stuprör
- Div reperationer pga vattenläcka

De närmaste 5-10 åren planeras följande större underhållsåtgärder:
- Nytt staket på framsida av fastigheten
- Målningsarbeten
- Besiktning av 4 st balkonger
- Byte tvättmaskin

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 17 varav 10 röstberättigade.

Följande stämmor har hållts under 2025:
- ordinarie stämma 14 juni 2025

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:
Anders Lindqvist, ordförande
Karin Höjman
Pontus Hörberg
Jacob Adaktusson
Kristina Utas

Revisor har varit BoRevision AB, vald vid föreningensstämman.

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	722	666	554	520
Resultat efter finansiella poster, tkr	-424	-269	-559	-225
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-432	-325	-509	-271
Soliditet i %	63%	64%	63%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	873	849	675	732
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70%	76%	73%	-
Energikostnader, kr/kvm	103	112	115	117
Lån, kr/kvm	9 457	9 708	9 953	11 313
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 947	12 260	12 574	-
Sparande kr/kvm	208	102	-145	123
Räntekänslighet i %	14%	14%	19%	25%

Flerårsöversikten är uppdaterad 2024 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Nyckeltalen (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 806 kvm.

Nyckeltal årsavgiftsnivå beräknas utifrån bostadsrättslägenheternas boyta med totalt 638 m².

I årsavgiften ingår vatten.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%
4 4-7%
3 7-10%
2 10-20%
1 > 20%

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret på totalt -423 928 kr. Det ekonomiska underskottet år 2025 beror främst på ökade underhållskostnader då föreningen drabbats av en vattenläcka. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet eller framtida betalningsförmåga.

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra den ekonomiska ställningen.

Föreningen valde att höja avgifterna med 2 % den 1 maj 2025 och styrelsen har även beslutat att höja avgifterna med 2 % den 1 april 2026. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	14 422 800	675 700	110 742	-1 125 028	-269 333
Disposition enligt stämmobeslut				-269 333	269 333
Från fond för yttre underhåll			-51 500	51 500	
Till fond för yttre underhåll			60 000	-60 001	
Årets resultat					-423 928
Vid årets slut	**14 422 800**	**675 700**	**119 242**	**-1 402 862**	**-423 928**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-423 928	-269 333
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad*	51 500	4 244
Reservering till fond för yttre underhåll**	-60 000	-60 000
Resultat efter disposition av underhåll	**-432 428**	**-325 089**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll (om det inte finns något planerat underhåll visas ej denna rad)
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens stadgar).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 402 862,00
Årets resultat	-423 927,29
Balanseras i ny räkning	-1 826 789,29

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*1*	721 994	687 143
Övriga rörelseintäkter	*2*	79 682	-
Summa rörelsens intäkter		801 676	687 143
Rörelsens kostnader			
Drift och fastighetskostnader	*3*	-437 613	-159 261
Planerat underhåll		-51 500	-4 244
Övriga externa kostnader	*4*	-77 564	-78 572
Personalkostnader och arvoden	*5*	-28 135	-27 110
Avskrivningar		-347 730	-347 730
Summa rörelsens kostnader		-942 542	-616 917
Rörelseresultat		**-140 866**	**70 226**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 329	28 654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 391	-368 213
Summa finansiella poster		-283 062	-339 559
Resultat efter finansiella poster		**-423 928**	**-269 333**
Årets resultat		**-423 928**	**-269 333**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*6*		
Byggnader och mark		20 359 993	20 702 231
Inventarier, verktyg och installationer		10 984	16 477
Summa materiella anläggningstillgångar		20 370 977	20 718 708
Summa anläggningstillgångar		**20 370 977**	**20 718 708**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		32 078	27 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 034	11 973
Summa kortfristiga fordringar		44 112	39 870
Kortfristiga placeringar	*7*	528 767	518 339
Kassa och bank	*8*	195 393	478 491
Summa omsättningstillgångar		**768 272**	**1 036 700**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 139 249**	**21 755 408**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		14 422 800	14 422 800
Upplåtelseavgifter		675 700	675 700
Fond för yttre underhåll		119 242	110 742
Summa bundet eget kapital		15 217 742	15 209 242
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		-1 402 862	-1 125 028
Årets resultat		-423 928	-269 333
Summa fritt eget kapital		-1 826 790	-1 394 361
Summa eget kapital		**13 390 952**	**13 814 881**
Skulder			
Långfristiga skulder	*9*		
Skulder till kreditinstitut		3 761 087	3 811 086
Summa långfristiga skulder		3 761 087	3 811 086
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 861 086	4 011 087
Leverantörsskulder		7 808	7 840
Aktuella skatteskulder		39 184	37 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 132	72 665
Summa kortfristiga skulder		3 987 210	4 129 441
Summa skulder		**7 748 297**	**7 940 527**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 139 249**	**21 755 408**

Dokument-ID 092221155557573299018 Signerat AL, JA, PH, KH, KU, AC

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-423 928	-269 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	347 730	347 730
	-76 198	78 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-76 198**	**78 397**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 242	-4 822
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 769	-58 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-72 671**	**15 301**
Investeringsverksamheten	**-**	**-**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-200 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**-272 671**	**-184 699**
Likvida medel vid årets början	**996 831**	**1 181 530**
Likvida medel vid årets slut	**724 160**	**996 831**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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 anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	*%*
- Byggnader	2,19

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt ekonomiska planen. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningens förvärv av fastigheten har skett till värde understigande verkligt värde. Mellanskillnaden ses som utdelning från dotterbolaget, vilket redovisas som ökning av fastighetens bokförda värde och minskning av aktiernas bokförda värde. Dotterbolaget likvideras därefter.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	557 228	541 544
Hyror bostäder	88 848	85 515
Hyror lokaler	59 200	38 850
Övriga hyror, andrahandsuthyrning	5 318	-
Elbilsladdning som debiteras boende	11 400	21 234
Summa	**721 994**	**687 143**

I årsavgifterna ingår vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Övrigt	79 682	-
Summa	**79 682**	**-**

Övriga rörelseintäkter innehåller försäkringsärende

Not 3 Drift

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Energi	37 718	43 758
Vatten	44 900	46 831
Renhållning	8 181	12 082
Fastighetsservice	-	9 562
Försäkring	11 973	11 622
Kommunikation	2 612	594
Löpande underhåll	312 195	15 662
Fastighetsavgift/-skatt	20 034	19 150
Summa	**437 613**	**159 261**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Lagsökningskostnader	360	-
Förvaltningskostnader	77 204	78 572
Summa	**77 564**	**78 572**

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvoden	22 000	22 000
Sociala avgifter	6 135	5 110
Summa	**28 135**	**27 110**

Dokument-ID 092221155557573299018 Signerat AL, JA, PH, KH, KU, AC

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 837 727	15 837 727
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 837 727	15 837 727
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 324 508	-982 271
Årets avskrivningar	-342 238	-342 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 666 746	-1 324 508
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 189 012	6 189 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 189 012	6 189 012
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**20 359 993**	**20 702 231**
varav mark	6 189 012	6 189 012

Från och med bokslutet 2021 redovisar föreningen enligt K3-regelverket och skriver av byggnaden enligt en komponentindelad avskrivningsplan. Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till
21 044 468 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	10 000 000	3 178 000	**13 178 000**
Hyreshus lokaler	107 000	-	**107 000**
Summa	10 107 000	3 178 000	**13 285 000**

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2025	*2024*
Placeringsokonto, Handelsbanken	528 767	518 339
	528 767	**518 339**

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Handelsbanken	195 393	478 491
Summa	**195 393**	**478 491**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Stadshypotek AB	3,69%	2026-06-30	2026-06-30	3 811 086	3 861 086
Stadshypotek AB	2,76%	2027-06-30	2027-06-30	3 811 087	3 961 087
Summa				**7 622 173**	**7 822 173**
Avgår kortfristig del				**-3 861 086**	**-4 011 087**
Varav långfristig del				**3 761 087**	**3 811 086**

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 622 173 om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	12 017 000	12 017 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	**12 017 000**	**12 017 000**

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-21
Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Anders Lindqvist | Jacob Adaktusson | Pontus Hörberg

Karin Höjman | Kristina Utas

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av våra underskrifter.

Afrodita Cristea
BoRevision Sverige AB
Avföreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573299018

Dokument

912 Gulmåran årsredovisning 2025 Digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-03-21 08:16:43 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-03-22 21:39:04 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@coop.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Olof Lindqvist"
Signerade 2026-03-22 09:05:58 CET (+0100)

Jacob Adaktusson (JA)
jacob@upsec.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jacob Anders Adaktusson"
Signerade 2026-03-21 09:17:27 CET (+0100)

Pontus Hörberg (PH)
pontus.hberg@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PONTUS HÖRBERG"
Signerade 2026-03-22 14:44:09 CET (+0100)

Karin Höjman (KH)
hojman.karin@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN HÖJMAN"
Signerade 2026-03-21 08:48:00 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573299018

Kristina Utas (KU)	Afrodita Cristea (AC)
tinautas@hotmail.com	afrodita.cristea@borevision.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA UTAS" Signerade 2026-03-21 09:35:06 CET (+0100)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA" Signerade 2026-03-22 21:39:04 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulmåran, org.nr. 769639-5420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gulmåran för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Penneo dokumentnyckel: T5XEL-5Q843-8CBJY-36CJM-HUB3D-ZJI3B

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gulmåran för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: T5XEL-5Q843-8CBJY-36CJM-HUB3D-ZJI3B

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA
Revisor
På uppdrag av: Brf Gulmåran
Serienummer: 26df75eb870fe7[…]175c6596e67da
IP: 81.170.xxx.xxx
2026-03-22 20:38:19 UTC



Penneo dokumentnyckel: T5XEL-5Q843-8CBJY-36CJM-HUB3D-ZJI3B

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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.

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala 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.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

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

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne