



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Gulmåran



# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna 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 årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar 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 uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och 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](http://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 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gulmåran, org.nr 769639-5420, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Båstad och som registrerades hos Bolagsverket 2021-01-28. Föreningen äger fastigheten Båstad Borren 16 och i fastigheten upplåter man lägenheter och lokaler 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 med adress: Köpmansgatan 80 och byggnaden är från 1996.

Föreningen har elva bostadslägenheter (inkl enhyresrättslägenhet) med en totalyta på 706 m<sup>2</sup> och en lokal med en totalyta på 100 m<sup>2</sup>. Föreningen har även 9 bilplatser för uthyrning.

Bostadslägenheterna 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, som därefter har 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.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten är besiktigad av Björn Gunnarsson på CMB Projekt AB 2020-12-09.

Årets resultat blev ca - 225 000 kr. Den siste december 2022 var behållningen på föreningens konto i Handelsbanken 3 118 114 kr.

Under året har föreningen byggt grindar och staket, samt bytt sopkärl vilket innebär lägre avfallskostnad.

En hyreslägenhet har blivit upplåten som bostadsrätt under året.

De närmaste 5-10 åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- byte fönster och ytterdörrar
- inredning av gästlägenhet
- bygga staket åt södersida
- byte av låssystem
- översyn av el, plåtarbeten samt målning

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 16 varav 10 röstberättigade.

Följande stämmor har hållits under 2022:

- extrastämma 30 maj 2022 (poströstning) gällande val av revisor
- ordinarie stämma 27 juni 2022

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Pär Broomé, ordförande  
Anders Lindqvist  
Ann-Marie Andersson  
Cornel Oancea  
Bertil Sjöo

Revisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision

## Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	520	271
Årets resultat, tkr	-225	-229
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-271	-289
Soliditet i %	61	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	732	619
Drift, kr/kvm	253	102
Lån, kr/kvm	11 313	11 428

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

## Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	13 198 500	-	60 000	-60 000	-229 385
Disposition enligt stämmobeslut				-229 385	229 385
Under året erlagda insatser	1 224 300				
Under året erlagd upplåtelseavgift		675 700			
Från fond för yttre underhåll			-14 674	14 674	
Till fond för yttre underhåll			60 000	-60 000	
Årets resultat					-225 423
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 422 800</b>	<b>675 700</b>	<b>105 326</b>	<b>-334 711</b>	<b>-225 423</b>

### **Resultatförändring efter disposition av underhåll**

	År 2022	År 2021
Årets resultat	-225 423	-229 385
Från fond för yttre underhåll*	14 764	-
Till fond för yttre underhåll**	-60 000	-60 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-270 659</b>	<b>-289 385</b>

\* 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	-334 711,00
Årets resultat	-225 422,90
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-560 133,90</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-28- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	520 074	271 217
Övriga rörelseintäkter	2	23 518	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>543 592</b>	<b>271 217</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-203 932	-81 879
Planerat underhåll		-14 764	-
Övriga externa kostnader	4	-125 852	-53 604
Personalkostnader och arvoden		-19 934	-
Avskrivningar		-310 052	-329 981
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-674 534</b>	<b>-465 464</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-130 942</b>	<b>-194 247</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 882	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 363	-35 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 481</b>	<b>-35 138</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-225 423</b>	<b>-229 385</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-225 423</b>	<b>-229 385</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		20 702 653	20 960 049
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 702 653</b>	<b>20 960 049</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 702 653</b>	<b>20 960 049</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	2 499
Övriga fordringar		14 230	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 224	9 733
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 454</b>	<b>12 232</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 118 114	1 317 481
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 142 568</b>	<b>1 329 713</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 845 221</b>	<b>22 289 762</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 422 800	13 198 500
Upplåtelseavgifter		675 700	-
Fond för yttre underhåll		105 326	60 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 203 826</b>	<b>13 258 500</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		-334 711	-60 000
Årets resultat		-225 423	-229 385
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-560 134</b>	<b>-289 385</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 643 692</b>	<b>12 969 115</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	9 118 461
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>9 118 461</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 118 461	92 576
Leverantörsskulder		13 953	12 927
Aktuella skatteskulder		17 929	22 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 186	74 084
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 201 529</b>	<b>202 186</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 201 529</b>	<b>9 320 647</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 845 221</b>	<b>22 289 762</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet 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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-28- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	364 834	181 038
Hyror bostäder	152 064	81 574
Hyror lokaler	3 176	8 605
<b>Summa</b>	<b>520 074</b>	<b>271 217</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-28- 2021-12-31
Övrigt	23 518	-
<b>Summa</b>	<b>23 518</b>	<b>-</b>

Övriga rörelseintäkter består av återbokad fastighetsavgift från föregående år. Beslut från skatteverket att ingen fastighetsavgift skulle utgå 2021.

### Not 3 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-28- 2021-12-31
Energi	55 998	21 067
Vatten	38 914	16 712
Renhållning	9 663	11 035
Fastighetsservice	14 138	-
Försäkring	9 733	4 758
Löpande underhåll	57 557	5 708
Fastighetsavgift/-skatt	17 929	22 599
<b>Summa</b>	<b>203 932</b>	<b>81 879</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-28- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	78 352	53 604
Konsultkostnader	47 500	-
<b>Summa</b>	<b>125 852</b>	<b>53 604</b>

### Not 5 Materiella anläggningstillgångar

#### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 101 018	15 101 018
Årets investeringar	52 656	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 153 674	15 101 018
Ingående ackumulerade avskrivningar	-329 981	-
Årets avskrivningar	-310 052	-329 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-640 033	-329 981
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 189 012	6 189 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 189 012	6 189 012

<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>20 702 653</b>	<b>20 960 049</b>
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. Årets investering är grindanläggning. Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 20 705 653 kr.

#### **Taxeringsvärden på fastigheter**

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Hyreshus bostäder	9 000 000	2 747 000	<b>11 747 000</b>
Hyreshus lokaler	122 000	-	<b>122 000</b>
<b>Summa</b>	<b>9 122 000</b>	<b>2 747 000</b>	<b>11 869 000</b>

#### **Not 6 Kassa och bank**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Handelsbanken	3 118 114	1 317 481
<b>Summa</b>	<b>3 118 114</b>	<b>1 317 481</b>

#### **Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning</i>	<i>ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
SEB	2,41%	2023-06-28	2023-06-28		4 559 230	4 605 518
SEB	0,80%	2023-06-28	2023-06-28		4 559 231	4 605 519
<b>Summa</b>					<b>9 118 461</b>	<b>9 211 037</b>

Avgår kortfristig del -9 118 461 -92 576

Varav långfristig del 9 118 461

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 8 748 157 om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

#### **Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Uttaga fastighetsinteckningar	12 017 000	12 017 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>12 017 000</b>	<b>12 017 000</b>

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Båstad

Pär Broomé

Anders Lindqvist

Ann-Marie Andersson

Bertil Sjöo

Cornel Oancea

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea  
BoRevision Sverige AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557492030420

## Dokument

**912 Gulmåran årsredovisning 2022 digital sign.pdf**

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2023-05-03 09:45:56 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-05-23 13:34:55 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerande parter

**Pär Broomé (PB)**

[pb@gronvalladvokat.se](mailto:pb@gronvalladvokat.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR BROOMÉ"

Signerade 2023-05-03 10:04:20 CEST (+0200)

**Ann-Marie Andersson (AA)**

[laas.andersson@telia.com](mailto:laas.andersson@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-MARIE ANDERSSON"

Signerade 2023-05-11 14:35:54 CEST (+0200)

**Bertil Sjöö (BS)**

[bertilsgsjoo@gmail.com](mailto:bertilsgsjoo@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERTIL SJÖÖ"

Signerade 2023-05-22 21:20:37 CEST (+0200)

**Cornel Oancea (CO)**

[cornel@telia.com](mailto:cornel@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CORNEL OANCEA"

Signerade 2023-05-03 16:53:21 CEST (+0200)

**Anders Lindqvist (AL)**

[abytorp1969@gmail.com](mailto:abytorp1969@gmail.com)

**Afrodita Cristea (AC)**

[afrodita.cristea@borevision.se](mailto:afrodita.cristea@borevision.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557492030420



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Olof Lindqvist"  
Signerade 2023-05-03 10:14:18 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-05-23 13:34:55 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gulmåran för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



## 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 Brf Gulmåran för räkenskapsåret 2022 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

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: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2023-05-23 11:34:32 UTC



Penneo dokumentnyckel: LLMY3-UJ8ZZ-J06T0-AL4GH-NVEVK-FQTEF

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>





# 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 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.

## 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.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne