



Bostadsrättsföreningen Gulmäran

ÅRSREDOVISNING

2023

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.



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 hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gulmåran, org.nr 769639-5420, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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, 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 - 559 000 kr. Den siste december 2023 var behållningen på föreningens konto i Handelsbanken 681 530 kr.

Föreningen har gjort en extraamortering på 1 000 000 kr under året.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 % per den 1/3 2024.

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| - Fiberanslutning | - Inredning av gästlägenhet |
| - Källarförråd | - Staket |
| - Skyddstak | - Ytter- och entredörrar |
| - Takfönster | - Laddbox |
| - Ventilation | |

De närmaste 5-10 åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- | | |
|----------------------|------------------------|
| - Byte av vindskivor | - Översyn av balkonger |
| - Nya stuprännor | - Nytt staket framsida |
| - Fönstermålning | |

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 16 varav 10 röstberättigade.

Följande stämmor har hållts under 2023:

- ordinarie stämma 17 juni 2023

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Anders Lindqvist, ordförande
Karin Højman
Ann-Marie Andersson
Cornel Oancea
Pontus Hörberg

Revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid ordinarie stämma 17 juni 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	554	520	271
Resultat efter finansiella poster, tkr	-559	-225	-229
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-509	-271	-289
Soliditet i %	63	61	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	675	732	619
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	-	-
Energikostnader, kr/kvm	115	117	-
Lån, kr/kvm	9 953	11 313	11 428
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 574	-	-
Sparande kr&kvm	-145	123	-
Räntekänslighet i %	19%	25%	-

Flerårsöversikten är uppdaterad 2023 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.

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.
Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

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 har under året gjort div reparationer, investerat i bla nya fönster, ytterdörrar, staket samt installerat fiber som bidrar till underskottet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 november 2023 med 15 %. 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	105 326	-334 711	-225 423
Disposition enligt stämmobeslut				-225 423	225 423
Från fond för yttre underhåll			-110 340	110 340	
Till fond för yttre underhåll			60 000	-60 000	
Årets resultat					-559 478
Vid årets slut	14 422 800	675 700	54 986	-509 794	-559 478

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-559 478	-225 423
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad*	110 340	14 764
Reservering till fond för yttre underhåll**	-60 000	-60 000
Resultat efter disposition av underhåll	-509 138	-270 659

* 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	-509 794,00
Årets resultat	-559 478,21
Balanseras i ny räkning	-1 069 272,21

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	548 832	520 074
Övriga rörelseintäkter	2	37 889	23 518
Summa rörelsens intäkter		586 721	543 592
Rörelsens kostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-284 036	-203 932
Planerat underhåll		-110 340	-14 764
Övriga externa kostnader	4	-113 190	-125 852
Personalkostnader och arvoden	8	-22 966	-19 934
Avskrivningar		-347 730	-310 052
Summa rörelsens kostnader		-878 262	-674 534
Rörelseresultat		-291 541	-130 942
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 246	4 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 183	-99 363
Summa finansiella poster		-267 937	-94 481
Resultat efter finansiella poster		-559 478	-225 423
Årets resultat		-559 478	-225 423

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 044 468	20 702 653
Inventarier, verktyg och installationer		21 969	-
Summa materiella anläggningstillgångar		21 066 437	20 702 653
Summa anläggningstillgångar		21 066 437	20 702 653
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 426	14 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 622	10 224
Summa kortfristiga fordringar		35 048	24 454
<i>Kassa och bank</i>	6	1 181 531	3 118 114
Summa omsättningstillgångar		1 216 579	3 142 568
SUMMA TILLGÅNGAR		22 283 016	23 845 221

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 422 800	14 422 800
Upplåtelseavgifter		675 700	675 700
Fond för yttre underhåll		54 986	105 326
Summa bundet eget kapital		15 153 486	15 203 826
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		-509 794	-334 711
Årets resultat		-559 478	-225 423
Summa fritt eget kapital		-1 069 272	-560 134
Summa eget kapital		14 084 214	14 643 692
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 960 187	-
Summa långfristiga skulder		3 960 187	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 061 986	9 118 461
Leverantörsskulder		80 201	13 953
Aktuella skatteskulder		36 628	17 929
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		59 800	51 186
Summa kortfristiga skulder		4 238 615	9 201 529
Summa skulder		8 198 802	9 201 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 283 016	23 845 221

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-559 478	-225 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>347 729</u>	<u>310 052</u>
	-211 749	84 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-211 749	84 629
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 596	-12 222
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>93 561</u>	<u>-26 541</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128 784	45 866
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-711 513</u>	<u>-52 656</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-711 513	-52 656
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 096 288	-92 576
Upplåten bostadsrätt	<u>-</u>	<u>1 900 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 096 288	1 807 424
Årets kassaflöde	-1 936 585	1 800 634
Likvida medel vid årets början	<u>3 118 115</u>	<u>1 317 481</u>
Likvida medel vid årets slut	1 181 530	3 118 115

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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	425 796	364 834
Hyror bostäder	81 636	152 064
Hyror lokaler	41 400	3 176
Summa	548 832	520 074

I årsavgifterna ingår vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt	37 889	23 518
Summa	37 889	23 518

Föreningen erhöll b.l.a elprisstöd under året med totalt 15 784 kr samt ett bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddbox med 15 000 kr.

Not 3 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	53 000	55 998
Vatten	39 703	38 914
Renhållning	12 592	9 663
Fastighetservice	3 375	14 138
Försäkring	10 224	9 733
Löpande underhåll	146 443	57 557
Fastighetsavgift/-skatt	18 699	17 929
Summa	284 036	203 932

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	109 675	78 352
Konsultkostnader	3 516	47 500
Summa	113 191	125 852

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 153 674	15 101 018
Årets investeringar	<u>684 052</u>	<u>52 656</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 837 726	15 153 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-640 033	-329 981
Årets avskrivningar	<u>-342 237</u>	<u>-310 052</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-982 270	-640 033
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>6 189 012</u>	<u>6 189 012</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 189 012	6 189 012
Utgående redovisat värde byggnader och mark	21 044 468	20 702 653
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.

Årets investering är:

- Fönster
- Ytterdörrar
- Staket
- Fiberanslutning.

Taxeringsvärden på fastigheter

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

Not 6 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	681 531	3 118 114
Handelsbanken, placeringskonto	<u>500 000</u>	
Summa	1 181 531	3 118 114

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
SEB	4,06%	2023-06-28	2023-06-28	-	4 559 230
SEB	0,80%	2023-06-28	2023-06-28	-	4 559 231
Stadshypotek AB	4,83%	2024-03-28	2024-06-28	4 011 086	-
Stadshypotek AB	5,04%	2025-06-30	2025-06-30	4 011 087	-
Summa				8 022 173	9 118 461
Avgår kortfristig del				-4 061 986	-9 118 461
Varav långfristig del				3 960 187	

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 7 522 173 om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	12 017 000	12 017 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	12 017 000	12 017 000

Not 8 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	16 500	16 500
Sociala avgifter	4 166	3 434
Milersättning	2 300	-
Summa	22 966	19 934

Digitala underskrifter

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

Båstad

Anders Lindqvist

Ann-Marie Andersson

Pontus Hörberg

Karin Højman

Cornel Oancea

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

Afrodita Cristea
BoRevision Sverige AB
Avföreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518153878

Dokument

912 Gulmåran årsredovisning 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-05-23 09:41:10 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-05-24 07:47:22 CEST (+0200)

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 2024-05-23 11:30:08 CEST (+0200)

Ann-Marie Andersson (AA)

laas.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANN-MARIE ANDERSSON"

Signerade 2024-05-23 11:42:03 CEST (+0200)

Karin Højman (KH)

hojman.karin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KARIN HÖJMAN"

Signerade 2024-05-23 09:54:28 CEST (+0200)

Cornel Oancea (CO)

cornel@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CORNEL OANCEA"

Signerade 2024-05-23 18:52:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518153878

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS HÖRBERG"
Signerade 2024-05-23 09:58:13 CEST (+0200)*

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-05-24 07:47:22 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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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. Risker 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 2023 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 revisions sed 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 trygghande 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-05-24 05:46:29 UTC



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 låst 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>

ANTECKNINGAR

A series of horizontal lines for taking notes.

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 kortfristiga 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne