



## ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Gulmåran i Hildedal



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal med säte i Göteborg org.nr. 716447-8732 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvillebäcken 53:13	1992-08-14	2007
Tuve 15:205	1992-08-14	2006
Tuve 15:206	1992-08-14	2007

**Totalt 3 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4250

**Totalt 38 objekt** **4250**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 26 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Igor Ladan	Ordförande	2020-06-15
Don Kameli	Ledamot	2019-06-03
Johanna Grandin	Ledamot	2021-06-01
Ronny Stefan Fritsche	Suppleant	2020-06-15
Carlos Galvez Del Postigo Fernandez	Suppleant	2022-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Don Kameli, Johanna Grandin, Ronny Stefan Fritsche och Carlos Galvez.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Don Kameli, Igor Ladan, Johanna Grandin.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Helena Johansson, Moore KLN AB.

Valberedning har varit: Eyrún Gestsdóttir och Elin Skálén, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 26 medlemmar varav 20 röstberättigade.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-02-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-09-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-02-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Det finns inget större underhåll inplanerat närmaste åren.

De senaste åren har föreningen utfört följande stora underhållsåtgärder samt investeringar på fastigheterna:

2017 Målning av husen fasader

2018 Slutförande av målning

2021 Installation av laddboxar på alla föreningens hus

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-09-21.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	380	393	364	336	341
Skuldsättning, kr/kvm	8 297	8 421	8 545	9 405	9 529
Räntekänslighet, %	13	14	14	15	16
Energikostnad, kr/kvm	39	33	32	34	26
Driftskostnad, kr/kvm	195	185	189	204	196
Årsavgifter, kr/kvm	618	618	618	618	606
Totala intäkter, kr/kvm	636	636	636	636	624
Nettoomsättning, tkr	2 702	2 702	2 702	2 702	2 651
Resultat efter finansiella poster, tkr	723	773	294	559	334
Soliditet, %	65	64	63	61	61

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	60 890 000	0	0	60 890 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 247 987	0	669 317	2 917 304
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>63 137 987</b>	<b>0</b>	<b>669 317</b>	<b>63 807 304</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	489 445	772 740	-669 317	592 868
Årets resultat, kr	772 740	-772 740	722 541	722 541
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 262 185</b>	<b>0</b>	<b>53 224</b>	<b>1 315 409</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>64 400 172</b>	<b>0</b>	<b>722 541</b>	<b>65 122 713</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 683 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 262 185
Årets resultat, kr	722 541
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 683
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 315 409</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 315 409</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 702 040	2 702 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 702 040</b>	<b>2 702 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-495 142	-451 611
Underhållskostnader	Not 3	-80 683	-86 414
Övriga externa kostnader	Not 4	-333 185	-332 616
Personalkostnader	Not 5	-63 476	-61 990
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-810 598	-809 294
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 783 084</b>	<b>-1 741 925</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>918 956</b>	<b>960 115</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 829	623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-206 244	-187 998
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-196 415</b>	<b>-187 375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>722 541</b>	<b>772 740</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	<u>97 731 776</u>	<u>98 529 334</u>
		97 731 776	98 529 334
Summa anläggningstillgångar		<b>97 731 776</b>	<b>98 529 334</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	0	60
Övriga fordringar	Not 12	748 173	2 000 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>53 273</u>	<u>91 544</u>
		801 446	2 091 908
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 200 000	0
Kassa och bank		1 050 000	0
Summa omsättningstillgångar		<b>3 051 446</b>	<b>2 091 908</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>100 783 222</b>	<b>100 621 242</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	60 890 000	60 890 000
Underhållsfond	2 917 304	2 247 987
	<u>63 807 304</u>	<u>63 137 987</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	592 868	489 445
Årets resultat	722 541	772 740
	<u>1 315 409</u>	<u>1 262 185</u>
Summa eget kapital	<b>65 122 713</b>	<b>64 400 172</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
		35 260 868
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 260 868
		527 508
Leverantörsskulder		30 818
		70 561
Skatteskulder		17 310
		21 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	351 513
		<u>341 054</u>
		<u>35 660 509</u>
Summa skulder	<b>35 660 509</b>	<b>36 221 070</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>100 783 222</b>	<b>100 621 242</b>



**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,88%
Markanläggningar	10,00%

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 627 520	2 627 520
Vattenintäkter	74 520	74 520
	<b>2 702 040</b>	<b>2 702 040</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	15 507	16 579
Reparationer	35 683	34 128
El	11 771	8 909
Vatten	155 607	131 688
Övriga avgifter	140 301	134 603
Förvaltningsarvoden	89 186	97 886
Övriga driftskostnader	47 087	27 819
	<b>495 142</b>	<b>451 611</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
VVS	80 683	73 852
El och tele	0	12 562
	<b>80 683</b>	<b>86 414</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	337 212	323 912
Övriga externa kostnader	-4 027	8 704
	<b>333 185</b>	<b>332 616</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	48 300	47 600
Sociala kostnader	15 176	14 390
	<b>63 476</b>	<b>61 990</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	773 392	773 392
Markanläggningar	37 206	35 902
	<b>810 598</b>	<b>809 294</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	277	0
Övriga ränteintäkter	9 552	623
	<b>9 829</b>	<b>623</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	205 604	187 358
Övriga finansiella kostnader	640	640
	<b>206 244</b>	<b>187 998</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>722 541</b>	<b>772 740</b>
Avsättning till underhållsfond	-750 000	-750 000
Disposition ur underhållsfond	80 683	86 414
Resultat efter underhållspåverkan	53 224	109 154

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	88 090 000	88 090 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 090 000	88 090 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 883 786	-6 110 394			
Årets avskrivningar	-773 392	-773 392			
Utgående avskrivningar	-7 657 178	-6 883 786			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>80 432 822</b>	<b>81 206 214</b>			
<b>Markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde	359 022	0			
Årets investeringar	13 040	359 022			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 062	359 022			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 902	0			
Årets avskrivningar	-37 206	-35 902			
Utgående avskrivningar	-73 108	-35 902			
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>298 954</b>	<b>323 120</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>97 731 776</b>	<b>98 529 334</b>			
Taxeringsvärde för för Tuve 15:205, Tuve 15:206 samt Kvillebäcken 53:13					
Byggnad - bostäder	54 493 000	54 493 000			
Mark - bostäder	37 422 000	37 422 000			
Taxeringsvärde totalt	91 915 000	91 915 000			
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar	44 200 000	44 200 000			
<b>Not 11 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	0	60			
	<b>0</b>	<b>60</b>			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	476 367	1 735 737			
Skattekonto	271 806	264 567			
	<b>748 173</b>	<b>2 000 304</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	44 805	91 544			
Upplupna intäkter	8 468	0			
	<b>53 273</b>	<b>91 544</b>			
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-12-01	2023-03-01	3 mån	1,25%	1 200 000
					<b>1 200 000</b>
Fastränteplacering				1 200 000	0
				<b>1 200 000</b>	<b>0</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758234145	0,77%	2023-11-15	5 793 805	143 500
Nordea Hypotek AB	39758236024	0,67%	2023-11-15	9 118 398	66 288
Nordea Hypotek AB	39798268946	0,51%	2023-03-15	9 690 940	52 520
Nordea Hypotek AB	39798275101	0,46%	2023-04-19	10 657 725	265 200
				35 260 868	527 508

Nästa års amortering beräknas uppgå till	527 508
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	34 733 360
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	35 260 868

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	32 623 328
---	------------

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	24 272	24 720
Ovriga upplupna kostnader	92 920	97 001
Förutbetalda hyror och avgifter	234 321	219 333
	<b>351 513</b>	<b>341 054</b>

Göteborg

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Don Kameli

Igor Ladan

Johanna Grandin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Helena Johansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gulmåran i Hildedal  
Org.nr. 716447-8732

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gulmåran i Hildedal för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gulmåran i Hildedal för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Göteborg den

Helena Johansson

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Gulmåran i Hildedal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**IGOR LADAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 10:06:58



**DON KAMELI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 11:23:00



**JOHANNA GRANDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 20:13:17



**HELENA JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:46:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Gulmåran i Hildedal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

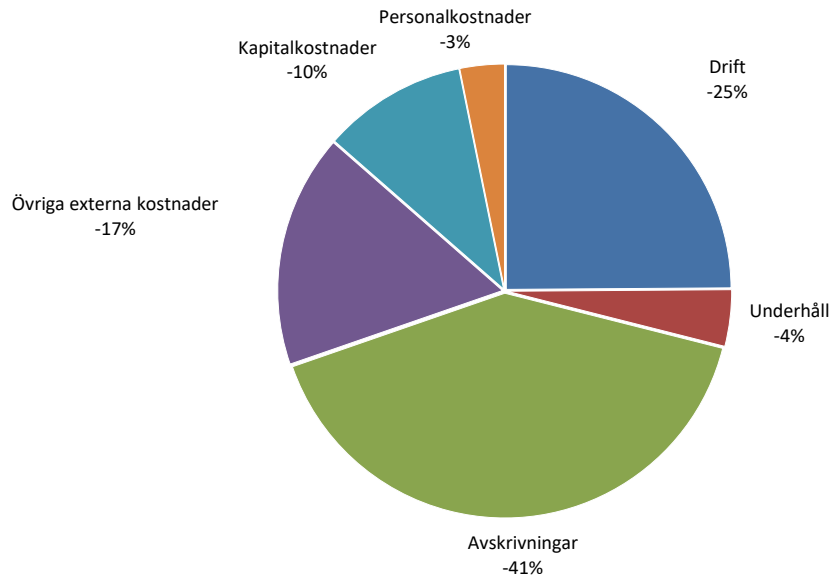
**HELENA JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

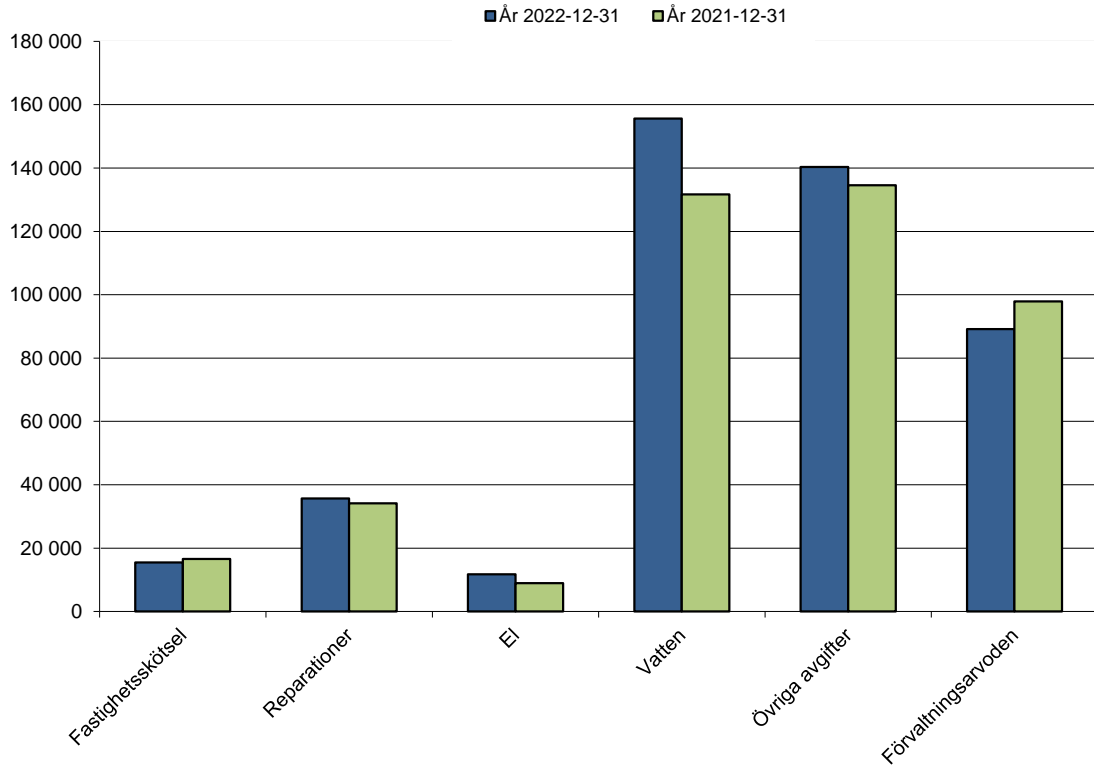
E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:47:07



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.