



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Gulmåran i Hilledal



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gulmåran i Hildedal med säte i Göteborg org.nr. 716447-8732 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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
Kiryl Bletsko	Suppleant	2023-06-09
Carlos Galvez Del Postigo Fernandez	Suppleant	2022-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Igor Ladan, Carlos Galvez Del Postigo Fernandez och Kiryl Bletsko.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Don Kameli, Igor Ladan och Johanna Grandin.

Revisorer har varit: Helena Johansson, Moore KLN AB.

Valberedning har varit: Liza Sosa (sammankallande) och Ronny Fritsche, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 . På stämman deltog 18 medlemmar var av 16 röstberättigade.

Extrastämma 2023-09-28 där beslut av nya stadgar antogs . På extra stämman deltog 7 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-02-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2024-01-01 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Under året har man utfört service på alla frånluftspumpar samt bytt ut alla filter.

Man har även byt ut 4 st frånluftspumpar helt och hållet.

### 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

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Omålning av husen planeras till någon gång mellan 2027-2029

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	302	380	393	364	336
Skuldsättning, kr/kvm	7 569	8 297	8 421	8 545	9 405
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 569	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	13	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	32	39	33	32	34
Årsavgifter, kr/kvm	697	618	618	618	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	697	636	636	636	636
Nettoomsättning, tkr	2 962	2 702	2 702	2 702	2 702
Resultat efter finansiella poster, tkr	20	723	773	294	559
Soliditet, %	67	65	64	63	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även vattenintäkter.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	60 890 000	0	0	60 890 000
Underhållsfond, kr	2 917 304	0	196 524	3 113 828
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>63 807 304</b>	<b>0</b>	<b>196 524</b>	<b>64 003 828</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	592 868	722 541	-196 524	1 118 885
Årets resultat, kr	722 541	-722 541	20 243	20 243
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 315 409</b>	<b>0</b>	<b>-176 281</b>	<b>1 139 128</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>65 122 713</b>	<b>0</b>	<b>20 243</b>	<b>65 142 956</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 453 476 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	1 315 409
Årets resultat, kr	20 243
Reservation till underhållsfond, kr	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	453 476
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 139 128</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 139 128</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 962 298	2 702 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 962 298</b>	<b>2 702 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-477 665	-495 142
Underhållskostnader	Not 3	-453 476	-80 683
Övriga externa kostnader	Not 4	-359 120	-333 185
Personalkostnader	Not 5	-68 996	-63 476
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-810 598	-810 598
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 169 855</b>	<b>-1 783 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>792 443</b>	<b>918 956</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 581	9 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-786 781	-206 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-772 200</b>	<b>-196 415</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>20 243</b>	<b>722 541</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	<u>96 921 178</u>	<u>97 731 776</u>
		96 921 178	97 731 776
Summa anläggningstillgångar		<b>96 921 178</b>	<b>97 731 776</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	876 916	748 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>49 179</u>	<u>53 273</u>
		926 095	801 446
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 200 000
Kassa och bank		236	1 050 000
Summa omsättningstillgångar		<b>926 331</b>	<b>3 051 446</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>97 847 509</b>	<b>100 783 222</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	60 890 000	60 890 000
Underhållsfond	3 113 828	2 917 304
	<u>64 003 828</u>	<u>63 807 304</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 118 885	592 868
Årets resultat	20 243	722 541
	<u>1 139 128</u>	<u>1 315 409</u>
Summa eget kapital	<b>65 142 956</b>	<b>65 122 713</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 167 060
Leverantörsskulder	13 598	30 818
Skatteskulder	33 004	17 310
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	29 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	461 229
	<u>32 704 553</u>	<u>35 660 509</u>
Summa skulder	<b>32 704 553</b>	<b>35 660 509</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>97 847 509</b>	<b>100 783 222</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	20 243	722 541
Avskrivningar	810 598	810 598
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	830 841	1 533 139
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 617	31 092
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 852	-33 053
Kassaflöde från löpande verksamhet	926 076	1 531 178
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	0	-13 040
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-13 040
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 093 808	-527 508
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 093 808	-527 508
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 167 732</b>	<b>990 630</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 726 367</b>	<b>1 735 737</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>558 635</b>	<b>2 726 367</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Följande avskrivningsprocent tillämpas:**

Avskrivningstid på byggnader:	0,88%
Avskrivningstid på markanläggningar:	10,00%
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 868 464	2 627 520
Årsavgifter vattenintäkter	93 834	74 520
	<b>2 962 298</b>	<b>2 702 040</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokavård	24 957	15 507
Reparationer	58 002	35 683
El	9 653	11 771
Vatten	124 859	155 607
Övriga avgifter	131 348	140 301
Förvaltningsarvoden	80 637	89 186
Övriga driftskostnader	48 209	47 087
	<b>477 665</b>	<b>495 142</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
VVS	453 476	80 683
	<b>453 476</b>	<b>80 683</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	352 906	337 212
Övriga externa kostnader	6 214	-4 027
	<b>359 120</b>	<b>333 185</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala kostnader	16 496	15 176
	<b>68 996</b>	<b>63 476</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	773 392	773 392
Markanläggningar	37 206	37 206
	<b>810 598</b>	<b>810 598</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	5 276	277
Övriga ränteintäkter	9 305	9 552
	<b>14 581</b>	<b>9 829</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	785 621	205 604
Övriga finansiella kostnader	1 160	640
	<b>786 781</b>	<b>206 244</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>20 243</b>	<b>722 541</b>
Avsättning till underhållsfond	-650 000	-750 000
Disposition ur underhållsfond	453 476	80 683
Resultat efter underhållspåverkan	-176 281	53 224

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<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	-7 657 178	-6 883 786			
Årets avskrivningar	-773 392	-773 392			
Utgående avskrivningar	-8 430 570	-7 657 178			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>79 659 430</b>	<b>80 432 822</b>			
<b>Markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde	372 062	359 022			
Årets investeringar	0	13 040			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 062	372 062			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-73 108	-35 902			
Årets avskrivningar	-37 206	-37 206			
Utgående avskrivningar	-110 314	-73 108			
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>261 748</b>	<b>298 954</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>96 921 178</b>	<b>97 731 776</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 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	558 399	476 367			
Skattekonto	318 517	271 806			
	<b>876 916</b>	<b>748 173</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	49 179	44 805			
Upplupna intäkter	0	8 468			
	<b>49 179</b>	<b>53 273</b>			
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fasträntepacering				0	1 200 000
				<b>0</b>	<b>1 200 000</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758335758	4,47%	2024-04-22	8 826 225	0
Nordea Hypotek AB	39758347411	4,44%	2024-03-25	9 638 420	52 520
Nordea Hypotek AB	39758380990	4,58%	2024-11-15	5 650 305	143 500
Nordea Hypotek AB	39758381008	4,58%	2024-11-15	8 052 110	66 288
				<u>32 167 060</u>	<u>262 308</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till					262 308
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					<u>31 904 752</u>
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					<u>32 167 060</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 855 520
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				14 487	0
Arbetsgivaravgifter				15 175	0
				<u>29 662</u>	<u>0</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				95 845	24 272
Övriga upplupna kostnader				96 635	92 920
Förutbetalda hyror och avgifter				268 749	234 321
				<u>461 229</u>	<u>351 513</u>

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2023 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 tryggt 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Johansson

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Gulmåran i Hildedal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**IGOR LADAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:51:42



**DON KAMELI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 17:56:39



**JOHANNA GRANDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 08:35:42



**HELENA JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 16:54:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Gulmåran i Hildedal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

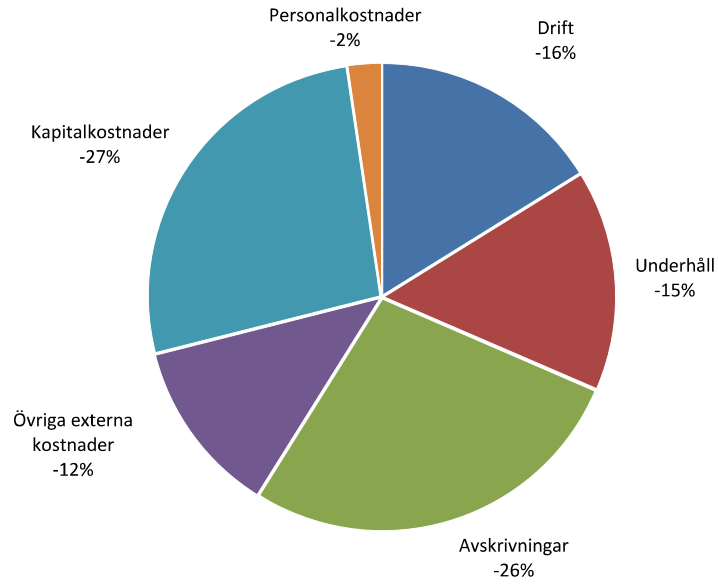
**HELENA JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

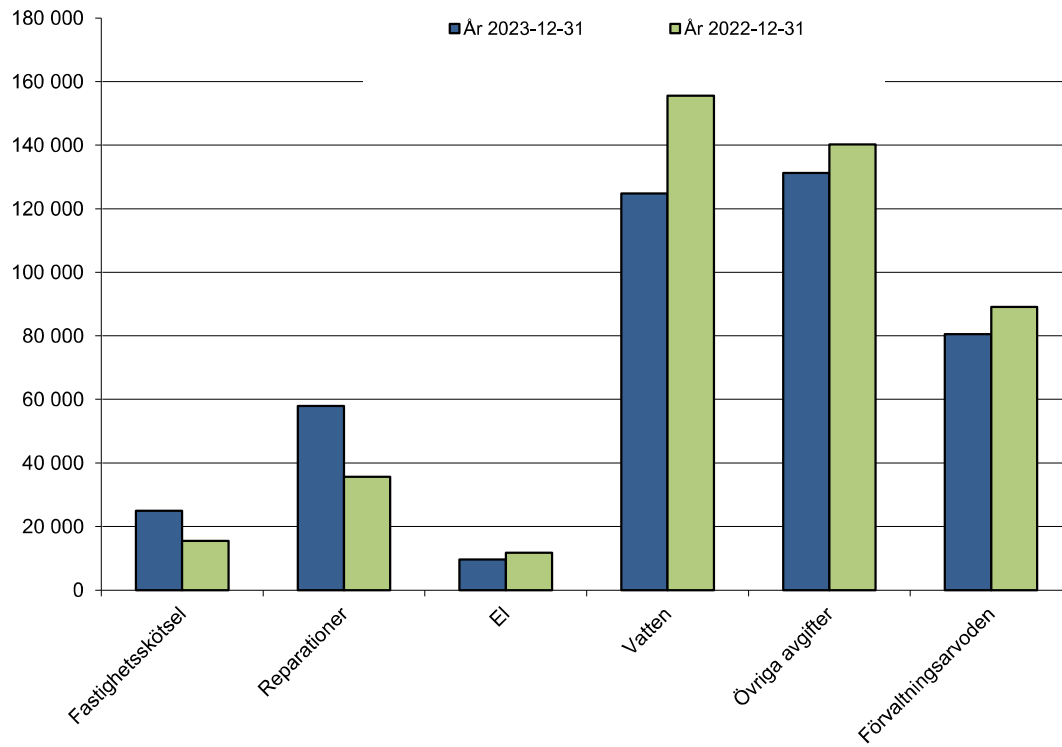
E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 16:55:25



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.