

Årsredovisning och revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Gulmåran

769639-5420

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gulmåran, org.nr 769639-5420, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

I föreningen upplåter man 10 bostadslägenheter med en totalyta på 638 m² samt 1 hyreslägenhet på totalt 68 m² och 1 samlingslokal med en totalyta på 100 m².

Föreningen har även 9 bilplatser för uthyrning.

Bostadsrättslägenheterna (inkl hyresrättslägenhet) är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 10 st

4 rum & kök, 1 st

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

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

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten är besiktigad under andra kvartalet 2024 och underhållsplanen uppdaterades 2024-10-30.

Årets resultat blev ca - 269 000 kr. Den siste december 2024 var behållningen på föreningens konto i Handelsbanken 996 830 kr.

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

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- Takrensning

De närmaste 5-10 åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Nytt staket på framsida av fastigheten

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 16 varav 10 röstberättigade.

Följande stämmor har hållts under 2024:

- ordinarie stämma 15 juni 2024

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Anders Lindqvist, ordförande
Karin Højman
Cornel Oancea
Pontus Hörberg
Jacob Adaktusson
Kristina Utas

Revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid ordinarie stämma 15 juni 2024.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	666	554	520	271
Resultat efter finansiella poster, tkr	-269	-559	-225	-229
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-325	-509	-271	-289
Soliditet i %	64	63	61	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	849	675	732	619
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	73	-	-
Energikostnader, kr/kvm	112	115	117	-
Lån, kr/kvm	9 708	9 953	11 313	11 428
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 260	12 574	-	-
Sparande kr/kvm	102	-145	123	-
Räntekänslighet i %	14%	19%	25%	-

Flerårsöversikten är uppdaterad 2024 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalen (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 806 kvm.

Nyckeltal årsavgiftsnivå beräknas utifrån bostadsrättslägenheternas boyta med totalt 638 m².

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

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning.

Föreningen höjde årsavgifterna den 1 mars 2024 med 10%.

Styrelsen kommer framöver fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och 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	54 986	-509 794	-559 478
Disposition enligt stämmobeslut				-559 478	559 478
Från fond för yttre underhåll			-4 244	4 244	
Till fond för yttre underhåll			60 000	-60 000	
Årets resultat					-269 333
Vid årets slut	14 422 800	675 700	110 742	-1 125 028	-269 333

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-269 333	-559 478
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad*	4 244	110 340
Reservering till fond för yttre underhåll**	-60 000	-60 000
Resultat efter disposition av underhåll	-325 089	-509 138

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll (om det inte finns något planerat underhåll visas ej denna rad)

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens stadgar).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 125 028,00
Årets resultat	-269 333,57
Balanseras i ny räkning	-1 394 361,57

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	665 909	548 832
Övriga rörelseintäkter	2	21 234	37 889
Summa rörelsens intäkter		687 143	586 721
Rörelsens kostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-159 261	-284 036
Planerat underhåll		-4 244	-110 340
Övriga externa kostnader	4	-78 572	-113 190
Personalkostnader och arvoden	5	-27 110	-22 966
Avskrivningar		-347 730	-347 730
Summa rörelsens kostnader		-616 917	-878 262
Rörelseresultat		70 226	-291 541
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 654	37 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 213	-305 183
Summa finansiella poster		-339 559	-267 937
Resultat efter finansiella poster		-269 333	-559 478
Årets resultat		-269 333	-559 478

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		20 702 231	21 044 468
Inventarier, verktyg och installationer		16 477	21 969
Summa materiella anläggningstillgångar		20 718 708	21 066 437
Summa anläggningstillgångar		20 718 708	21 066 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 897	23 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 973	11 622
Summa kortfristiga fordringar		39 870	35 048
Kortfristiga placeringar	7	518 339	500 000
Kassa och bank	8	478 491	681 531
Summa omsättningstillgångar		1 036 700	1 216 579
SUMMA TILLGÅNGAR		21 755 408	22 283 016

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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		110 742	54 986
Summa bundet eget kapital		15 209 242	15 153 486
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		-1 125 028	-509 794
Årets resultat		-269 333	-559 478
Summa fritt eget kapital		-1 394 361	-1 069 272
Summa eget kapital		13 814 881	14 084 214
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 811 086	3 960 187
Summa långfristiga skulder		3 811 086	3 960 187
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 011 087	4 061 986
Leverantörsskulder		7 840	80 201
Aktuella skatteskulder		37 849	36 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 665	59 800
Summa kortfristiga skulder		4 129 441	4 238 615
Summa skulder		7 940 527	8 198 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 755 408	22 283 016

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-269 333	-559 478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	347 729	347 730
	<u>78 396</u>	<u>-211 748</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78 396	-211 748
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 822	-10 596
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-58 274	93 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 300	-128 783
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-711 513
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-711 513
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-1 096 288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-1 096 288
Årets kassaflöde	-184 700	-1 936 584
Likvida medel vid årets början	1 181 530	3 118 114
Likvida medel vid årets slut	996 830	1 181 530

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>	<i>%</i>
- Byggnader	2,19

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Förvärv av fastighet via aktiebolag

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	541 544	425 796
Hyror bostäder	85 515	81 636
Hyror lokaler	38 850	41 400
Summa	665 909	548 832

I årsavgifterna ingår vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elbilsaddning	21 234	5 186
Övrigt	-	32 703
Summa	21 234	37 889

Not 3 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Energi	43 758	53 000
Vatten	46 831	39 703
Renhållning	12 082	12 592
Fastighetservice	9 562	3 375
Försäkring	11 622	10 224
Kommunikation	594	-
Löpande underhåll	15 662	146 443
Fastighetsavgift/-skatt	19 150	18 699
Summa	159 261	284 036

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	78 572	109 674
Konsultkostnader	-	3 516
Summa	78 572	113 190

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	22 000	16 500
Sociala avgifter	5 110	4 166
Milersättning	-	2 300
Summa	27 110	22 966

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 837 727	15 153 674
Årets investeringar		684 052
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 837 727	15 837 726
Ingående ackumulerade avskrivningar	-982 271	-640 033
Årets avskrivningar	-342 237	-342 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 324 508	-982 270
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 189 012	6 189 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 189 012	6 189 012
Utgående redovisat värde byggnader och mark	20 702 231	21 044 468
varav mark	6 189 012	6 189 012

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

Taxeringsvärden på fastigheter

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

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2024	2023
Placeringskonto, Handelsbanken	518 339	500 000
	518 339	500 000

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	478 491	681 531
Summa	478 491	681 531

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Stadshypotek AB	3,69%	2026-06-30	2026-06-30	3 861 086	4 011 086
Stadshypotek AB	5,04%	2025-06-30	2025-06-30	3 961 087	4 011 087
Summa				7 822 173	8 022 173
Avgår kortfristig del				-4 011 087	-4 061 986
Varav långfristig del				3 811 086	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

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Uttaga fastighetsinteckningar	12 017 000	12 017 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	12 017 000	12 017 000

Digitala underskrifter

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

Båstad

Anders Lindqvist

Cornel Oancea

Pontus Hörberg

Karin Højman

Kristina Utas

Jacob Adaktusson

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

Afrodita Cristea
BoRevision Sverige AB
Avföreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546465892

Dokument

912 Gulmåran Årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-05-12 08:31:42 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-05-12 19:04:25 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 2025-05-12 10:26:34 CEST (+0200)

Cornel Oancea (CO)
cornel@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CORNEL OANCEA"
Signerade 2025-05-12 09:31:20 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS HÖRBERG"
Signerade 2025-05-12 17:22:29 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN HÖJMAN"
Signerade 2025-05-12 08:38:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546465892

Kristina Utas (KU)
tinautas@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA UTAS"
Signerade 2025-05-12 12:22:27 CEST (+0200)*

Jacob Adaktusson (JA)
jacob@upsec.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Jacob Anders Adaktusson"
Signerade 2025-05-12 10:28:54 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-05-12 19:04:25 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 2024.

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 2024 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 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 Gulmäran för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

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: Brf Gulmåran

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-05-12 17:02:38 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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