

Årsredovisning

för

Brf Gullmaren i Stockholm

769602-5563

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8-12 |

OK
DT
AW FB
H
9

Styrelsen för Brf Gullmaren i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening då mer än 60 % av verksamheten är hänförlig till medlemmarnas boende (kvalificerad användning).

Byggnaderna, som uppfördes under åren 1947-48, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Gullmaren 1. Föreningen förvärvade fastigheten 19 december 2001. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Nuvarande avtal sträcker sig till 2026.

Föreningens byggnader utgörs av 3 st trevåningshus med totalt 37 lägenheter varav 36 upplåts med bostadsrätt och 1 upplåts med hyresrätt. Föreningen har 8 uthyrda lokaler. Till byggnaderna hör också fyra parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar (2 st) och till lokalhyresgäster (2 st). Den totala boytan uppgår till 3138 m², varav 2798 m² utgör lägenhetsyta och 340 m² utgör lokalyta. Lägenheterna fördelar sig så att 19 st är på 3 rum och kök och 17 st är på 4 rum och kök samt en 4 rumslägenhet med en vindstillbyggnation.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordinarie ledamöter: | Dirk Noack Fabian Blücher Johan Thuresson Esa Karikko Linus Harling |
| Suppleanter: | Ivan Jenssen Anna Simonsson |
| Revisorer: | Petter Kindlund, Certe Revision AB Annette Walldén, Förtroendevald Revisor Mats Sjögren, Förtroendevald Revisorssuppleant |
| Valberedning: | Malin Nilsson Kanth, sammankallande Karin Grummas Stoltz Thérèse Svalling |

ST
FB
EK
// u

Fastighetens tekniska status

En större renovering genomfördes 1998-99 i samband med att fastigheten stambyttes. Efter förvärvandet av fastigheten har stambyte skett i bottenplattan under år 2002 och ombyggnation av källarförråden gjordes 2004. Under 2007 genomfördes en renovering av samtliga fönster. Under 2008 genomfördes en ombyggnation av ventilationssystemet från självdrag till mekanisk ventilation. Under 2010 anslöts föreningens fastigheter till stadsnätet för höghastighets-internet och i samtliga lägenheter installerades fiberkablar samt uttag för bredband, telefoni och iptv. Under 2011 renoverades föreningens tvättstuga.

Nya rabatter med stenläggning har även anlagts i trädgården.

Under 2012 besiktigades rökgasfläktarna i samtliga av föreningens öppna spisar, 6 visade sig vara undermåliga och har efter detta bytts ut.

Under 2013 anlades en ny cykelparkering med grusunderlag och stenkant anlagts på kortsidan av fastighet 57-59. En sandlåda har även installerats på föreningens gemensamma ytor.

Under 2016 renoverades lokalen på Gullmarsvägen 51 samt delades i två. Parkeringsytan i anslutning till lokalerna belades med ny markbeläggning och utetrapporna renoverades. 2015 och 2016 byggdes skorstenstopparna till de öppna spisarna om och fläktarna byttes ut. Sedan 2017 är eldnings i de öppna spisarna återigen tillåten med försiktighet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 fortsattes med åtgärderna för OVK:n för hus 51-53 och 57-59. Pandemin har ställt till det för vår entreprenör, men nu bedöms åtgärderna vara slutförda i början på 2022.

Renoveringen av pannrummet i hus 57 där vi tog upp en öppning till före detta oljecisternrummet och skapade ett förråd för trädgårdsmöblerna. Gamla förrådet blev verkstad där en snickarbänk införskaffades och väggarna fräschades upp samt sittmöjligheter ordnades. I snickarverkstaden kan styrelsen hålla sina möten, övrig tid kan medlemmarna nyttja verkstaden. Hustekniken med fjärrvärmecentralen stängslades in och lås byttes. När styrelsen har ordnat förvaring för styrelsedokument i pannrumsdelen kommer låset till dörren att bytas och utrymmen allmänt tillgängliga.

I början på året har anläggningen för IMD (Individuell Mätning och Debitering av el), så kallad gemensam el, installerats. Styrelsen har sedan förhandlat och skrivit avtal med Telge som leverantör av el med start i april 2021 då vi gick över till ett gemensamt elabonnemang.

En konsult för stöd i byggprojekt och vid upphandling har anlåtats för takrenoveringen. Tidplanen i skrivande stund planerar ett genomförande av takomläggningen under sommaren/hösten 2022. I samband med det ska även en solcellsanläggning installeras. För att inte få vattenskador via taket har en plåtslagare gått runt och lagat plåtar och skador tillfälligt.

Två vattenskador i källaren utreddes och åtgärdades. Ena skadan berodde på rost i värmeröret, den andra skadan troligen på att dräneringen nu bedöms ha uppnått sin livslängd. Styrelsen ska efter takrenoveringen ta tag i detta. Det är svårt att göra båda arbeten parallellt med tanke på att ställning eventuellt måste ställas upp där dräneringsarbeten utförs. En översyn av källarnas skick gjordes och det är torrt i stort sett överallt.

I källaren har belysningen setts över och förbättrats.

Vid våra fyra parkeringsplatser har laddstolpar installerats. Två av parkeringsplatserna hyrs nu av

EX
FB
DN
r

medlemmar med elbil. De andra två parkeringsplatserna hyrs fortfarande av lokalerna, men möjligheten finns att i framtiden frigöra de till medlemmarna.

Vi höll två städdagar under året tillsammans med de andra föreningarna. Vi anlidade Herr och Fru på Tappan för att klippa buskar. Gräsklippning har gjorts av några engagerade i föreningen vilket har lett till låga kostnader för trädgårdsskötsel. Årsstämman hölls ute på gården på grund av rådande pandemi i enlighet med FHMs rekommendationer.

En extrastämma har hållits om vindsköp i hus 53. På extrastämman har medlemmar ansökt om vindsköp, som de har fått godkänt bygglov för. Både medlemmarna för det aktuella vindsköpet, samt medlemmarna för det vindsköp och den vindsombyggnad som genomförts redan 2012, har lämnat in en preposition om upplåtelseavtal för att vindarna ska införlivas i deras bostadsrätter. Därefter har arbeten med den aktuella vindsutbyggnaden påbörjats.

Styrelsen har också sökt bygglov för uppförande av ett växthus på uteplats mellan hus 57/59 och 63/65 som har beviljats av stadsbyggnadskontoret. Styrelsen ska presentera en plan för uppförande på stämman och därefter gå vidare med förslaget.

I övrigt har löpande underhåll utförts och lagts budget och underhållsplan för 2022 samt ett banklån har förhandlats om. Tre nyhetsbrev skrevs.

Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar fastställdes av Bolagsverket 2019-01-25. Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar. Det har skett 7 st överlåtelse under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31 och extrastämma hölls 2021-11-16.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB .

Fastighetsskötsel har utförts av Energibevakning AB.

Trappstädning och inre renhållning har ombesörjts av Ren Standard i Stockholm.

Snöröjning har utförts av ESR.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 526 | 2 457 | 2 452 | 2 426 |
| Resultat efter finansiella poster | -340 | -1 619 | 336 | 211 |
| Soliditet (%) | 83,4 | 83,6 | 84,2 | 83,2 |
| Belåning per kvadratmeter (kr/kvm) | 1 469 | 1 481 | 1 536 | 1 648 |

Total boyta 3138 m2.

DN
FB
EL
H

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 861 453 | 2 627 282 | -383 083 | -1 619 156 | 26 486 496 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -1 619 156 | 1 619 156 | 0 |
| Årets resultat | | | | -340 221 | -340 221 |
| Belopp vid årets utgång | 25 861 453 | 2 627 282 | -2 002 239 | -340 221 | 26 146 275 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 002 239 |
| årets förlust | -340 221 |
| | -2 342 460 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -2 342 460 |
| | -2 342 460 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

EX
PB
PB

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 525 570 | 2 457 231 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 525 570 | 2 457 231 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 913 538 | -3 253 603 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -346 111 | -210 070 |
| Personalkostnader | 5 | -88 051 | -86 737 |
| Avskrivningar | | -477 685 | -478 503 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 825 385 | -4 028 913 |
| Rörelseresultat | | -299 815 | -1 571 682 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -40 406 | -47 474 |
| Summa finansiella poster | | -40 406 | -47 474 |
| Resultat efter finansiella poster | | -340 221 | -1 619 156 |
| Resultat före skatt | | -340 221 | -1 619 156 |
| Årets resultat | | -340 221 | -1 619 156 |

AN FB
OK
/

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

30 444 079

30 900 738

Inventarier

7

25 827

46 853

Summa materiella anläggningstillgångar

30 469 906

30 947 591

Summa anläggningstillgångar

30 469 906

30 947 591

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

370

0

Övriga fordringar

8

4 306

2 073

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

184 751

148 787

Summa kortfristiga fordringar

189 427

150 860

Kassa och bank

Kassa och bank

688 070

569 632

Summa kassa och bank

688 070

569 632

Summa omsättningstillgångar

877 497

720 492

SUMMA TILLGÅNGAR

31 347 403

31 668 083

CK
JO
AN
PB
u

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 28 488 735 | 28 488 735 |
| Summa bundet eget kapital | | 28 488 735 | 28 488 735 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 002 239 | -383 082 |
| Årets resultat | | -340 221 | -1 619 156 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 342 460 | -2 002 238 |
| Summa eget kapital | | 26 146 275 | 26 486 497 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 2 927 141 | 1 706 700 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 927 141 | 1 706 700 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 1 681 700 | 2 939 641 |
| Leverantörsskulder | | 200 542 | 173 877 |
| Skatteskulder | | 5 244 | 9 756 |
| Övriga skulder | | 31 392 | 34 018 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 355 109 | 317 594 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 273 987 | 3 474 886 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 31 347 403 | 31 668 083 |

AV
OT
PB EK u

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------------------|---------|
| Byggnader | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 5-36 år |
| Markanläggningar | 10 år |
| Inventarier | 5 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 967 094 | 1 967 094 |
| Hyror bostäder | 99 369 | 98 395 |
| Hyror lokaler | 333 997 | 337 773 |
| F-skatt momsregistrerade lokaler | 3 682 | 3 682 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 10 212 | 5 890 |
| Hysesintäkter Gästlägenhet | 1 050 | 1 200 |
| Hyra förråd, ej moms | 17 400 | 19 200 |
| Hysesintäkter Garage/parkeringsplatser | 23 339 | 24 000 |
| Intäkt el | 69 250 | 0 |
| Öresutjämning | 177 | -3 |
| | 2 525 570 | 2 457 231 |

EK DG
v // FB

Not 3 Driftskostnader

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning | 601 214 | 560 531 |
| El | 174 046 | 54 777 |
| Vatten | 100 638 | 110 638 |
| Städning | 57 144 | 55 823 |
| Sophämtning | 36 856 | 26 003 |
| Snöröjning | 61 835 | 22 456 |
| Trädgårdsskötsel | 9 874 | 6 421 |
| Reparation underhåll fastighet | 496 715 | 2 056 087 |
| Rep & Underhåll Lokaler | 0 | 797 |
| Bredband | 17 782 | 11 523 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 78 076 | 71 540 |
| Fastighetskötsel och förvaltning | 55 289 | 57 358 |
| Tomträttsavgäld/arrende | 219 500 | 219 500 |
| Övriga fastighetskostnader | 4 569 | 149 |
| | 1 913 538 | 3 253 603 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 76 433 | 75 323 |
| Kameral Förvaltning | 67 627 | 61 642 |
| Ersättningar till revisor | 17 985 | 18 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | 4 698 | 2 036 |
| Bankkostnader | 6 222 | 7 000 |
| Representation styrelsemöte | 6 615 | 9 000 |
| Konsultarvoden | 137 774 | 31 505 |
| Övriga externa kostnader | 14 910 | 5 064 |
| Förbrukningsinventarier | 13 847 | 0 |
| | 346 111 | 210 070 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader | | |
| Arvoden | 61 000 | 61 000 |
| Löner (gräsklippning) | 6 000 | 5 000 |
| Sociala Kostnader | 21 051 | 20 737 |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader | 88 051 | 86 737 |

AS PB
H EK
U

Not 6 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 37 006 378 | 37 006 378 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 006 378 | 37 006 378 |
| Ingående avskrivningar | -6 105 640 | -5 648 163 |
| Årets avskrivningar | -456 659 | -457 477 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 562 299 | -6 105 640 |
| Utgående redovisat värde | 30 444 079 | 30 900 738 |
| Taxeringsvärden byggnader | 32 759 000 | 32 759 000 |
| Taxeringsvärden mark | 35 486 000 | 35 486 000 |
| | 68 245 000 | 68 245 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 196 192 | 196 192 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 196 192 | 196 192 |
| Ingående avskrivningar | -149 339 | -128 313 |
| Årets avskrivningar | -21 026 | -21 026 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -170 365 | -149 339 |
| Utgående redovisat värde | 25 827 | 46 853 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattefordran | 2 073 | 2 073 |
| Kortfristig fordran hos medlem | 2 233 | 0 |
| | 4 306 | 2 073 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 73 720 | 71 234 |
| Förvaltning | 17 373 | 15 468 |
| Tomträttsavgäld | 54 875 | 54 875 |
| Bredband | 2 914 | 2 892 |
| Snöjouravtal | 7 446 | 4 318 |
| Intäkt el sept-dec aviserat 2022 | 28 423 | 0 |
| | 184 751 | 148 787 |

OK
an v
FB

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 0,90 | 2022-10-19 | 1 681 700 | 1 706 700 |
| Nordea | 0,72 | 2024-05-22 | 1 329 500 | 1 329 500 |
| Nordea | 070 | 2023-10-18 | 1 597 641 | 1 610 141 |
| | | | 4 608 841 | 4 646 341 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 1 681 700 | 2 939 641 |

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristigt lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersatts med ett nytt lån.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 6 440 | 7 400 |
| Förutbetalda intäkter | 177 131 | 183 625 |
| El | 45 266 | 8 146 |
| Värme | 89 241 | 69 801 |
| Snöröjning | 0 | 3 920 |
| Revision | 18 500 | 18 500 |
| Vatten/avlopp | 18 480 | 17 503 |
| Sophämtning | 5 589 | 4 694 |
| Övrigt | -5 538 | 1 068 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 2 937 |
| | 355 109 | 317 594 |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbeten med OVK:n kommer att avslutas under våren 2022. När förvaringsmöjligheter för styrelsens dokument har skapats i pannrumsdelen och låset till nya snickarverkstaden är bytt kommer snickarverkstaden att kunna tillgängliggöras för alla.

Vi planerar att gå ut med ett förfrågningsunderlag för takreoveringen samt installation av solceller under våren 2022. Förhoppningen är att vi under sommaren/hösten kan lägga om taken och installera och ansluta en solcellsanläggning vilket kommer att sänka våra elkostnader avsevärd. Vi vill då också omförhandla elavtalet igen.

Efter avslutad takreovering planeras för omdränering av alla hus. En exakt tidplan är dock än så länge oklar, men undersökningen av vad som behöver göras kan eventuellt redan påbörjas mot slutet av året.

Vindutbyggnaden på Gullmarsvägen 53 kommer att slutbesiktigas när den är avslutad och då kommer affären med vindförsäljningen att genomföras och medlemmarna som har köpt vinden ovan sin lägenhet får bruka den.

Styrelsen vill också gå vidare med uppförandet av växthuset vilket vi tror kan förlänga sommarsäsongen för våra medlemmar.

St
FB
EK
n

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 10 280 000 | 10 280 000 |
| | 10 280 000 | 10 280 000 |

Stockholm 2022-04-21



Dirk Noack



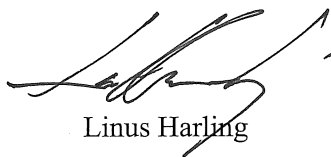
Fabian Blücher



Johan Thuresson



Esa Karikko



Linus Harling

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



CERTE REVISION

1 (3)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gullmaren i Stockholm

Org.nr 769602-5563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gullmaren i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 avveckla 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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gullmaren i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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.

Stockholm den 25 april 2022



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor