

# Årsredovisning

för

## Brf Gullmaren i Stockholm

769602-5563

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

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



Styrelsen för Brf Gullmaren i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

### Information om 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 m<sup>2</sup>, varav 2798 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 340 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. Lägenheterna fördelar sig så att 18 st är på 3 rum och kök, 1 st 3 rum och kök med vindstillbyggnation (där dock boarean inte går att mäta vrför den totala boytan inte ändras) och 17 st är på 4 rum och kök samt en 4 rumslägenhet med en vindstillbyggnation.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan stämman 2022-05-30 haft nedan sammansättning:

### *Ordinarie styrelseledamöter*

Dirk Noack  
Fabian Blücher  
Johan Thuresson  
Esa Karikko  
Linus Harling

### *Styrelsesuppleanter*

Erik Stenberg  
Ivan Jenssen

### *Ordinarie revisorer*

Petter Kindlund  
Annette Walldén

Certe Revision AB  
Förtroendevald

### *Revisorssuppleanter*

Mats Sjögren

Förtroendevald

### *Valberedning*

Malin Nilsson  
Karin Grummas  
Terese Svalling

## Fastigheter

### *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 eldning i de öppna spisarna återigen tillåten med försiktighet.

## 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.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen bestod av 5 ledamöter och 2 suppleanter, både fram till stämman och efter stämman. Vi har hållit 9 styrelsemöten och ett extramöte inför takrenoveringen.

Under 2022 fortsattes med åtgärderna för OVK:n för hus 51-53 och 57-59. Entreprenören är fortfarande inte klar, men nu bedöms åtgärderna vara slutförda i början på 2023.

Utrymmen i före detta pannrummet i hus 57 där vi under år 2021 inrättade en verkstad med snickarbänk som även styrelsen nyttjar som möteslokal, är nu allmänt tillgängligt för medlemmar efter att flera inredningsdetaljer kom på plats.

På Gullmarsvägen 53 genomförde en medlem, som ansökt om vindsköp året innan, en renovering av utrymmet och har slagit till det till lägenheten. Arbeten avslutades innan sommaren och slutbesiktigades. Arbeten är inget som föreningen drabbas av ekonomiskt.

Putsen till ett innertak i en lägenhet släppte som renoverades. Även smuts och skador i de relativt nymålade trapphuset bättrades ut. Arbetet kommer att fortsätta under våren med målning av dörrar utomhus.

Vi har genom en konsult upprättat ett förfrågningsunderlag för takrenoveringen inklusive installation av solceller och handlat upp en entreprenör. Entreprenaden påbörjades under sensommaren 2022 och beräknas bli klar till tidig vår 2023. Till entreprenaden har nya medel behövt lånas som delades upp i tre lån (två under 2022 och ett under 2023). Tyvärr hann en vattenskada uppstå i den nyinredda vinden som åtgärdades i slutet av året. Takentreprenören har inte påbörjat takomläggningen där.

Felet att koppla laddstolparna till en lokal i stället för till föreningens elanläggning rättades.

Kriget i Ukraina har lett till att vi har undersökt om skyddsrummen är dugliga. MSB har ännu inte varit hos oss för en inventering och kravlista.

Vi höll två städdagar under året tillsammans med de andra föreningarna. Gräsklippning har gjorts av några engagerade i föreningen vilket har lett till låga kostnader för trädgårdsskötsel. Årsstämman hölls ute på gården på grund då ingen lokal var tillgänglig.

Avgiften har höjts med 2,5% under sommaren och ytterligare 5% vid årsskiftet på grund av rådande inflation. Debiteringen av elförbrukningen har höjts från 1,25 kr/kWh till 1,75 kr/kWh av samma anledning. Under året har ingen försäljning skett, men vi har godkänt tre nya medlemmar i början av året.

Styrelsen har också beslutat att vi går över till skattedeklaration genom skatteblankett K3 i stället för K2 vilket ger en något mer rättvis bild av underhåller kontra fastighetsvärdet. Stockholm stad kom med ett erbjudande om tomtköp till ett pris som inte är finansierbar för oss (ca 35.000.000 kr) då det ligger långt över belåningsgränsen. Vi har därför valt att gå med i föreningen "tomträttsupproret" som strider för rimligare priset och sänkning av tomträttsavgälden.

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

### Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar fastställdes av Bolagsverket 2019-01-25. Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar. Det har skett 1 st överlåtelse under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 541	2 525	2 457	2 452
Resultat efter finansiella poster	-597	-340	-1 619	336
Soliditet (%)	71,5	83,4	83,6	84,2
Belåning per kvm (kr/kvm)	2 712	1 469	1 481	1 536

Total boyta 3138 m2.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 861 453	2 627 282	-2 002 239	-340 221	<b>26 146 275</b>
Upplåtelse		125 000			<b>125 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			-340 221	340 221	<b>0</b>
Årets resultat				-596 735	<b>-596 735</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 861 453</b>	<b>2 752 282</b>	<b>-2 342 460</b>	<b>-596 735</b>	<b>25 674 540</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 342 460
årets förlust	-596 735
	<b>-2 939 195</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 939 195
	<b>-2 939 195</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 541 438	2 525 392
Övriga intäkter		30 630	178
		<b>2 572 068</b>	<b>2 525 570</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-360 911	-496 714
Driftskostnader	4	-1 522 183	-1 416 824
Övriga kostnader	5	-208 700	-346 111
Personalkostnader	6	-86 227	-88 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-930 177	-477 685
		<b>-3 108 198</b>	<b>-2 825 385</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-536 130</b>	<b>-299 815</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 610	-40 406
		<b>-60 605</b>	<b>-40 406</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-596 735</b>	<b>-340 221</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-596 735</b>	<b>-340 221</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-596 735</b>	<b>-340 221</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 542 895	30 444 079
Inventarier, verktyg och installationer	8	76 507	25 827
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		3 231 808	0
		<b>32 851 210</b>	<b>30 469 906</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 851 210</b>	<b>30 469 906</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	370
Övriga fordringar	9	36 127	4 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	188 908	184 751
		<b>225 035</b>	<b>189 427</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 824 281	688 070
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 049 316</b>	<b>877 497</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 900 526</b>	<b>31 347 403</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		25 861 453	25 861 453
Uppåtelseavgifter		2 752 282	2 627 282
		<b>28 613 735</b>	<b>28 488 735</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 342 460	-2 002 239
Årets resultat		-596 735	-340 221
		<b>-2 939 195</b>	<b>-2 342 460</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 674 540</b>	<b>26 146 275</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 129 500	2 927 141
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 129 500</b>	<b>2 927 141</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 379 341	1 681 700
Leverantörsskulder		1 292 234	200 542
Aktuella skatteskulder		5 969	5 244
Övriga skulder		23 992	31 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	394 950	355 109
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 096 486</b>	<b>2 273 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 900 526</b>	<b>31 347 403</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-596 735	-340 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	930 177	477 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>333 442</b>	<b>137 464</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	370	-370
Förändring av kortfristiga fordringar	-32 619	-38 197
Förändring av leverantörsskulder	1 091 692	26 665
Förändring av kortfristiga skulder	2 075 134	30 376
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 468 019</b>	<b>155 938</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 231 808	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 231 808</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-100 000	-37 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 900 000</b>	<b>-37 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 136 211</b>	<b>118 438</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	688 070	569 632
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 824 281</b>	<b>688 070</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BGNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2).

Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentliga skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerande avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,67 %
Fasad	3,33 %
Spisar	4,76 %
El	2,00 %
VA - Stammar	2,00 %
Balkonger	2,50 %
Restpost	1,00 %
Fönster & dörrar	2,78 %
Värmesystem	2,50 %
Ventilation	3,33 %
Bredband	10,00%
Inventarier	10-20 %

## Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## 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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 991 683	1 967 094
Hyor bostäder	102 847	99 369
Hyor lokaler	326 660	333 997
F-skatt momsregistrerade lokaler	3 682	3 682
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4 063	10 212
Hysesintäkter Gästlägenhet	7 200	1 050
Hyra förråd, ej moms	16 200	17 400
Hysesintäkter Garage/parkeringsplatser	11 000	23 339
Intäkt el	78 103	69 250
Öresutjämning	0	-1
	<b>2 541 438</b>	<b>2 525 392</b>

## Not 3 Reparationer

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Bostäder	28 324	175 354
Gemensamma utrymmen	111 957	32 869
Rep & Underhåll installationer	21 276	184 933
Rep & Underhåll Huskropp utv	54 065	93 597
Rep & Underhåll Markytor	0	9 961
Vattenskador	145 289	0
	<b>360 911</b>	<b>496 714</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppvärmning	569 930	601 214
El	294 337	174 046
Vatten	96 565	100 638
Städning	57 739	57 144
Sophämtning	41 011	36 856
Snöröjning	79 733	61 835
Trädgårdsskötsel	0	9 875
Bredband	19 111	17 782
Fastighetsförsäkringspremier	81 145	78 076
Fastighetsskötsel och förvaltning	61 301	55 289
Tomträttsavgäld/arrende	219 500	219 500
Övriga fastighetskostnader	1 811	4 569
	<b>1 522 183</b>	<b>1 416 824</b>

#### Not 5 Övriga kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	81 913	76 433
Kameral Förvaltning	71 235	67 627
Representation styrelse	12 700	8 833
Övriga kostnader	14 045	31 237
Konsultarvoden	0	137 774
Ersättningar till revisor	21 090	17 985
Bankkostnader	7 717	6 222
	<b>208 700</b>	<b>346 111</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	61 000	61 000
Löner (gräsklippning)	5 500	6 000
	<b>66 500</b>	<b>67 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter	19 727	21 051
	<b>19 727</b>	<b>21 051</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>86 227</b>	<b>88 051</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 006 378	37 006 378
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 006 378</b>	<b>37 006 378</b>
Ingående avskrivningar	-6 562 299	-6 105 640
Årets avskrivningar	-901 183	-456 659
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 463 482</b>	<b>-6 562 299</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 542 896</b>	<b>30 444 079</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 129 000	32 759 000
Taxeringsvärden mark	55 442 000	35 486 000
	<b>94 571 000</b>	<b>68 245 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 192	196 192
Inköp	79 674	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>275 866</b>	<b>196 192</b>
Ingående avskrivningar	-170 365	-149 339
Årets avskrivningar	-28 994	-21 026
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-199 359</b>	<b>-170 365</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 507</b>	<b>25 827</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	5 432	2 073
Kortfristig fordran hos medlem	2 233	2 233
Momsfordran	28 462	0
	<b>36 127</b>	<b>4 306</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	80 003	73 720
Förvaltning	19 538	17 373
Tomträttsavgäld	54 875	54 875
Bredband	2 892	2 914
Snöjouravtal	0	7 446
Intäkt el sept-dec aviserat 2022	13 899	28 423
	<b>171 207</b>	<b>184 751</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	3,36	2023-10-19	1 581 700	1 681 700
Nordea	0,72	2024-05-22	1 329 500	1 329 500
Nordea	0,70	2023-10-18	1 597 641	1 597 641
Nordea	4,31	2025-12-17	2 000 000	0
Nordea	3,80	2024-10-16	2 000 000	0
			<b>8 508 841</b>	<b>4 608 841</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 379 341	1 681 700

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 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	31 334	6 440
Förutbetalda intäkter	172 504	177 131
El	48 090	45 266
Värme	82 727	89 241
Snöröjning	11 984	0
Revision	19 000	18 500
Vatten/avlopp	22 147	18 480
Sophämtning	7 164	5 589
Övrigt	0	-5 538
	<b>394 950</b>	<b>355 109</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi hoppas att verkligen kunna avsluta OVK:n under vintern 2023. Elinstallationer till fläktar som var i dåligt skick har påbörjat renoveras i början på året.

Takrenoveringen för sista huset avslutas under vinter eller tidig vår 2023. När solcellsanläggning är inkopplat kommer vi att omförhandla elavtalet igen för att kunna sälja överskottet som ännu inte går att lagra till ett ekonomiskt rimligt pris.

Efter avslutad takrenovering 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. Lokalen på Gullmarsvägen 53 blev ledig hösten 2022 och fick nyttjas av takentreprenören som personalrum. Under 2023 avser vi att fräscha upp lokalen och hitta en annan användning.

Styrelsen vill också gå vidare med uppförandet av växthuset vilket vi tror kan förlänga sommarsäsongen för våra medlemmar, vilket vi på grund av arbetet med takrenoveringen inte mäktat med.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	10 280 000	10 280 000
	<b>10 280 000</b>	<b>10 280 000</b>

Stockholm 2023-

Dirk Noack

Fabian Blücher

Johan Thuresson

Esa Karikko

Linus Harling

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor

# 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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Gullmaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 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.

Stockholm den 16 mars 2023

---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.03.2023 08:11

SENT BY OWNER:  
Petter Kindlund · 16.03.2023 08:09

DOCUMENT ID:  
HJ7axBxg3

ENVELOPE ID:  
S1GTgHllh-HJ7axBxg3

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Gullmaren.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETTER KINDLUND	Signed	16.03.2023 08:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17)
petter.kindlund@certe.se	Authenticated	16.03.2023 08:11	Low	IP: 158.174.191.86

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed