



Årsredovisning 2025

Brf Gullholmsbaden

Styrelsen för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULLHOLMSBADEN
Org.nr. 757202-8095

får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULLHOLMSBADEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025-01-01 – 2025-12-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen är en oäkta 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-27.

I bostadsrättsföreningen Gullholmsbaden Härmanö 2:109 finns 69 stugor à 40,4 kvm samt en huvudbyggnad inrymmande reception, kontor, restaurang, storkök samt konferensrum (539 kvm). Utöver ovanstående byggnader finns också en fristående bastu, en minigolfanläggning samt brygga för fritidsbåtar och bad.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Fastigheternas taxeringsvärde är 110 500 000 kronor.

Föreningen är medlem i Gullholmens samfällighetsförening, Orust Härmanö GA:2, med 83 andelar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-03.

Investeringar

Under året har ytterligare 8 stugor renoverats (etapp 3) av Kungsviken Byggnads AB och materialet för etapp 4 har köpts in. Renoveringen innebar komplett byte av tak, balkonger, altaner, byte av gamla fönster samt fasadmålning och byte av fasad i dåligt skick.

Underhåll

Renoverat minigolfbanorna och bryggan, utfördes under 2025.

Reparationer

Mindre reparationer har utförts löpande på bostadsrättsföreningens byggnader, både i egen regi och med inköpta tjänster.

Förväntad framtida utveckling

Renovering av ytterligare 9 stugor (etapp 4) påbörjas 2025 med Kungsviken Byggnads AB och slutförs 2026. I stugrenoveringen ingår komplett byte av tak, balkonger, altaner, byte av gamla fönster samt fasadmålning. Vi kommer också installera en handikapshiss till restaurangen och en dörröppnare, arbetet pågår.

VERKSAMHETEN

Verksamheten består i huvudsak av två delar, dels att upplåta fritidsbostäder åt ägarnas anställda och medlemmar, dels att bedriva restaurang- och konferensverksamhet i syfte att hålla en hög servicenivå och möjlighet till uthyrning av stugorna på annan del av året än sommarsäsongen.

Konferenser

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antal dagar	26	35	39	72	25
Antal gäster	323	325	267	879	227

Besöksfrekvensen i stugorna (%)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Juni	48	47,7	47,9	47,9	47
Juli	81	83,5	86,3	86,2	94
Augusti	74	56,7	62,7	62,7	74

Huspoolen

Antal uthyrningsnätter som förmedlats de senaste åren:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	1019	1044	1319	1250	1416

Detta innebär för 2025 att de medlemmar som lämnat sin stuga till huspoolen har erhållit 1 013 320 kr. (2024: 946 405 kr; 2023: 1 091 155 kr; 2022: 1 008 558 kr; 2021: 1 133 788 kr).

FÖRVALTNING/DRIFT

Bostadsrättsföreningen Gullholmsbaden har under året haft avtal med HSB Göteborg om förvaltning och administration av anläggningen samt avtal med Kungsviken Byggnads AB avseende fastighetsskötsel.

PERSONAL

Bostadsrättsföreningen har under året haft fem tillsvidareanställda, varav en på 50 %, tre stycken på 80 % och en på 100 % inom Unionen och Fastighets kollektivavtalsområde (motsvarande 3,9 årsarbetare). Säsongsanställd personal (motsvarande ca 4 årsarbetare), tillkommer.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2025.
Av föreningens 27 medlemmar var 13
röstberättigade närvarande vid stämman, varav 3 med ombudsfullmakt.

Ägarförhållande, medlemmar

Bostadsrättsföreningen hade vid årets början 25 medlemmar och vid årets slut 25 medlemmar.
Förteckning över medlemmar i bostadsrättsföreningen återfinns på sista sidan.

Överlåtelser

Under året har ingen överlåtelse skett.

Styrelse samt suppleanter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Matts Haglund	ordförande	Seko, Stockholm
Robert Eriksson	vice ordförande	Kommunal, Stockholm
Henrik Wolfbrandt	sekreterare	HSB Göteborg
Angelica Teiffel	ledamot	IF Metall, Göteborg
Adrian Avdullahu	ledamot	Volvo Verkstadsklubb,
Patrik Johansson	ledamot	Byggnads Väst
Fredrik Johansson	ledamot	Ale Kommun

Suppleanter har varit Gustaf Engbusk IF Metall och Claes Olsson Seko Väst.

I tur att avgå vid stämman för verksamhetsåret 2025 är ordinarie ledamöterna Matts Haglund Seko, Patrik Johansson Byggnads Väst, Henrik Wolfbrandt HSB Göteborg, Angelica Teiffel IF Metall samt suppleanterna Claes Olsson Seko Väst och Gustaf Engbusk IF Metall.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Firmatecknare

Bostadsrättsföreningens firmatecknare har varit styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.
Firmatecknare i löpande förvaltningsärenden har varit Andreas Pettersson, HSB Göteborg.

Revisorer

Revisor har varit Conny Järvhäll, Byggnads Väst, revisorssuppleant Stefan Henriksson IF Metall samt Carina Westlund Myrén, BoRevision AB.

Valberedning

I valberedningen har ingått Rebelo Da Silva, Carlos Volvo Cars, Göteborg (sammankallande), Peter Norlander, Byggnads Väst, Ulf Albinsson IF Metall.

EKONOMI

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med + 5% per 2026-01-01 är registrerad.

Bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Bostadsrättsföreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	578	387	481	434	607
Skuldsättning, kr/kvm	6 011	4 509	2 405	1 793	1 435
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 174	5 380	2 869		
Räntekänslighet, %	3%	2%	1%	1%	1%
Energikostnad, kr/kvm	352	346	399	607	461
Årsavgifter, kr/kvm	2 658	2 461	2 322	2 211	2 168
Årsavgifter/totala intäkter i %	50%	52%	47%		
Totala intäkter, kr/kvm	4 414	3 996	4 010	4 639	4 713
Nettoomsättning i tkr	14 555	13 014	12 934	12 826	12 931
Resultat efter finansiella poster i tkr	-354	-384	-230	-338	47
Soliditet %	51%	56%	72%	72%	75%

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

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är huvudsakligen hänförligt till ökade driftkostnader. Föreningen har under året även genomfört en översyn av restaurangverksamheten och i samband med detta anlitat extern kompetens i syfte att förbättra verksamhetens lönsamhet. Kostnaderna för dessa åtgärder har belastat årets resultat i den inledande fasen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 741 142 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 578 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparatet har styrelsen beslutat om 5% höjning från 26-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 099 992			25 099 992
Fond för yttre underhåll	6 634 628		623 755	7 258 383
S:a bundet eget kapital	31 734 620	0	623 755	32 358 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 735 771	-383 682	-623 755	-3 743 208
Årets resultat	-383 682	383 682	-354 187	-354 187
S:a ansamlad vinst	-3 119 453	0	-977 942	-4 097 395
S:a eget kapital	28 615 167	0	-354 187	28 260 980

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 745 000 kr samt disposition ur med 121 245 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 743 208
Årets resultat	-354 187
	<hr/>
	-4 097 395

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-4 097 395
---------------------	------------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	14 555 239	13 014 460
Övriga rörelseintäkter	3	128 848	281 394
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 684 087	13 295 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 739 928	-3 398 313
Underhållskostnader	5	-121 245	0
Övriga externa kostnader	6	-2 495 675	-2 323 537
Personalkostnader	7	-5 251 738	-5 006 852
Fastighetsavgift		-750 616	-720 275
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	8	-2 155 850	-1 671 331
Summa rörelsekostnader		-14 515 053	-13 120 308
Rörelseresultat		169 035	175 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	62 341	118 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-585 562	-677 391
Summa finansiella poster		-523 221	-559 227
Resultat efter finansiella poster		-354 187	-383 682
Resultat före skatt		-354 187	-383 682
Årets resultat		-354 187	-383 682

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	47 943 549	35 795 684
Inventarier	12	74 263	108 508
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	274 900	7 161 371
Summa materiella anläggningstillgångar		48 292 712	43 065 563
Summa anläggningstillgångar		48 292 712	43 065 563
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		143 823	113 809
Summa varulager		143 823	113 809
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	172 327	2 074
Övriga fordringar	15	5 627 587	5 344 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	591 735	444 420
Summa kortfristiga fordringar		6 391 649	5 790 506
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		221 860	178 142
Summa kassa och bank		221 860	178 142
Summa omsättningstillgångar		6 757 332	8 082 457
SUMMA TILLGÅNGAR		55 050 044	51 148 020

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 099 992	25 099 992
Underhållsfond		7 258 383	6 634 628
Summa bundet eget kapital		32 358 375	31 734 620
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 743 208	-2 735 771
Årets resultat		-354 187	-383 682
Summa fritt eget kapital		-4 097 395	-3 119 453
Summa eget kapital		28 260 980	28 615 167
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		1 248 906	1 246 003
Skatteskulder		54 451	87 719
Övriga skulder	18	141 240	93 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 344 467	6 105 313
Summa kortfristiga skulder		26 789 064	22 532 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 050 044	51 148 020

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-354 187	-383 682
Avskrivningar		2 155 850	1 671 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 801 663	1 287 649
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-30 014	4 451
Förändring av kundfordringar		-170 253	295 449
Förändring av kortfristiga fordringar		-116 465	-40 092
Förändring av leverantörsskulder		6 903	677 744
Förändring av kortfristiga skulder		-750 692	3 798 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten		741 142	6 023 306
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 382 999	-7 243 241
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 382 999	-7 243 241
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 000 000	7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 000 000	7 000 000
Årets kassaflöde		-1 641 857	5 780 065
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 487 892	1 707 827
Likvida medel vid årets slut		5 846 035	7 487 892

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20-40 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

Föreningen beskattas enbart för inkomster och utgifter som inte är hänförliga till föreningens fastigheter. Efter avräkning av eventuellt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6% på beräknad överskott.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till: 5 516 710 kr

Föreningens taxerade underskott föregående år uppgick till: 5 289 872 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-7 411 361	-6 862 397
Konferense	-30 164	-39 260
Intäkter servering inkl för konferens	-4 869 096	-4 433 354
Försäljning av varor	-429 677	-183 692
Intäkter tvätt- och städtjänster	-507 689	-365 559
Uthyrning båtar och båtplatser	-125 555	-120 696
Uthyrning övriga inventarier	-74 694	-54 747
Uthyrning bastu	-114 939	-62 954
Förmedlingsavgift stugor	-652 066	-588 925
Intäkter minigolf	-104 327	-105 353
Intäkter postombud	-235 685	-197 523
	-14 555 253	-13 014 460

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	-116 344	-281 394
Återbäring försäkringsbolag	-12 490	0
	-128 834	-281 394

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	267 050	208 178
Reparationer	67 907	175 168
Reparation maskiner och inventarier	8 645	10 035
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	104 991	89 920
El	813 038	843 201
Vatten	357 474	309 405
Sophämtning	360 336	348 171
Fastighetsförsäkring	129 044	117 887
Förvaltningskostnader	668 864	671 680
Serviceavtal	236 088	203 511
Revision	34 875	30 938
Kontorsmaterial & förbrukningsinventarier	43 899	35 331
Tele- & IT kostnader	92 587	61 182
Frakt- & portokostnader	51 720	88 986
Föreningsavgifter & vägavgifter	120 350	100 983
Tomträttsavgäld & vägavgifter	31 034	38 104
Konsultkostnad	350 075	36 842
Övriga driftskostnader	1 950	28 791
	3 739 927	3 398 313

Not 5 Underhållskostnader

	2025	2024
Planerat underhåll, VA/anitet	35 857	0
Planerat underhåll, markytor	85 388	0
	121 245	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Servering inkl konferensgäster	2 329 945	2 166 618
Båtuthyrning	40 564	75 866
Annonsering, reklam och webbtjänster	125 167	81 053
	2 495 676	2 323 537

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	1	1
	4	4
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	3 684 047	3 529 279
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	1 344 225	1 278 248
Särskild löneskatt & Uttagbeskattning	(191 265)	175 885)
Övriga personalkostnader	191 572	180 322
	31 895	19 003
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	5 251 739	5 006 852

Not 8 Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader och ombyggnader	1 908 391	1 408 914
Markanläggningar	213 214	213 214
Inventarier	34 245	49 203
	2 155 850	1 671 331

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter skattekonto	0	-833
Ränteintäkter kortfristiga placeringar	-36 566	-102 846
Övriga ränteintäkter	-25 775	-14 486
	-62 341	-118 165

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader skattekonto	400	0
Räntekostnader långfristiga skulder	475 625	527 941
Övriga finansiella kostnader	109 537	149 450
	585 562	677 391

Not 11 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	45 502 802	45 502 802
Ingående anskaffningsvärden mark	200 000	200 000
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	3 211 757	3 211 757
Inköp	14 269 470	0
Utrangeringar	-99 550	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 084 479	48 914 559
Ingående avskrivningar	-13 118 875	-11 496 747
Utrangeringar	99 550	0
Årets avskrivningar	-2 121 605	-1 622 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 140 930	-13 118 875
Utgående redovisat värde	47 943 549	35 795 684
Taxeringsvärden byggnader	39 758 000	40 383 000
Taxeringsvärden mark	70 742 000	70 871 000
	110 500 000	111 254 000
Fastighetsintäkningar	20 000 000	15 000 000
	20 000 000	15 000 000

Not 12 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 583 048	1 501 178
Inköp	0	81 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 583 048	1 583 048
Ingående avskrivningar	-1 474 540	-1 425 337
Årets avskrivningar	-34 245	-49 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 508 785	-1 474 540
Utgående redovisat värde	74 263	108 508

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 161 371	0
Stugorna etapp 3 & 4, tak- & fönsterbyte samt målning	7 108 099	7 161 371
Handikapphiss utomhus	274 900	0
Aktiveras, årets investeringar (not 11)	-14 269 470	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 900	7 161 371
Utgående redovisat värde	274 900	7 161 371

Not 14 Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Hyses och avgiftsfordringar	2 074	2 074
Övriga kundfordringar	170 253	0
	172 327	2 074

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 624 175	5 309 750
Skattekonto	412	31 262
Övrigt	3 000	3 000
	5 627 587	5 344 012

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	30 000	0
Upplupna ränteintäkter	0	2 700
Förutbetalda kostnader	561 735	441 720
	591 735	444 420

Not 17 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Konv. datum	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Länsförsäkringar	2,75	2026-01-31	15 000 000	2 000 000	0	17 000 000
Länsförsäkringar	2,75	2026-02-28		3 000 000	0	3 000 000
			15 000 000	5 000 000	0	20 000 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till 0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 20 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 000 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Källskatt	-48 576	-34 940
Arbetsgivaravgifter	-64 039	-48 628
Mervärdsskatt	-28 625	-10 250
	-141 240	-93 818

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	-4 192 627	-4 646 116
Upplupna förmedlingsavgifter	-32 535	-21 603
Övriga upplupna kostnader	-1 119 304	-1 437 593
	-5 344 466	-6 105 312

Not Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	71 876	69 290
	71 876	69 290

Årsredovisningen beslutades den 6 mars 2026

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gullholmsbaden, org.nr. 757202-8095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gullholmsbaden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gullholmsbaden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Conny Järvhäll
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Gullholmsbaden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Matts Haglund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:06:10



Angelica Teiffel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:32:07



Ardian Avdullahu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 08:48:33



Patrik Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 07:33:08



Fredrik Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 18:59:21



Henrik Wolfbrandt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:24:17



Robert Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 14:11:34



Conny Jervhäll

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 06:32:20



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:00:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Gullholmsbaden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Conny Jervhäll

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 14:02:48



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:00:11



Brf Gullholmsbaden

Bokslut 2025

Resultatenhet: Stugorna

	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning	9 152 157	8 515 814
Drift		
Fastighetsskötsel och städ	-446 106	-426 662
Löpande underhåll	-45 223	-140 680
El	-606 649	-636 176
Vatten	-198 596	-171 892
Sophämtning	-205 030	-222 490
Övriga avgifter	-31 034	0
Fastighetsförsäkringar	-131 133	-98 278
Förvaltningskostnader	-371 591	-373 156
Personalkostnader	-2 223 279	-2 089 366
Övriga externa kostnader	-504 450	-517 648
Drift	-4 763 093	-4 676 348
Planerat underhåll	-35 857	1 600
Fastighetsskatt	-750 616	-720 275
Tomträttsavgäld	0	-38 104
Avskrivningar	-2 155 850	-1 654 559
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	62 341	118 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	-584 037	-675 973
Finansiella poster	-521 696	-557 809
Resultat	925 045	870 320

Brf Gullholmsbaden

Bokslut 2025

Resultatenhet: Restaurangen

	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning	5 531 930	4 780 039
Drift		
Fastighetsskötsel och städ	-291 018	-185 965
Löpande underhåll	-22 684	-34 489
El	-206 390	-207 025
Vatten	-158 877	-137 513
Sophämtning	-155 306	-125 681
Fastighetsförsäkringar	2 089	-19 609
Förvaltningskostnader	-297 273	-298 524
Personalkostnader	-3 028 459	-2 917 486
Övriga externa kostnader	-2 566 331	-2 087 958
Drift	-6 724 249	-6 014 250
Planerat underhåll	-85 388	-1 600
Avskrivningar		
7830 Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-16 772
Avskrivningar	0	-16 772
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 525	-1 418
Finansiella poster	-1 525	-1 418
Resultat	-1 279 232	-1 254 001

MEDLEMSFÖRTECKNING BRF GULLHOLMSBADEN

1	Semcon Caran AB	38	Ale Kommun Personalenheten
2	Seko	39	Sv. Kommunalarbetareförbundet
3	Seko	40	Seko
4	IF Metall Göteborg	41	Seko
5	Byggnads Väst	42	Ale Kommun Personalenheten
6	OKR Invest AB	43	Seko
7	Byggnads Väst	44	Seko
8	Bostads AB Posedion	45	Seko Väst
9	SGS Studentbostäder	46	Bostads AB Posedion
10	Valmet AB	47	Seko Väst
11	Valmet AB	48	IF Metall Göteborg
12	Volvo Car Verkstadsklubb	49	G-H-K Stugor KB
13	Henån Glasmästeri o Ramaffär AB	50	Crabat AB
14	Valmet AB	51	Uddevallahem Bostadsstiftelsen
15	IF Metall Dackebygden	52	Seko Väst
16	Frontec Sverige AB:s Personalstiftelse	53	IF Metall Borås
17	Seko	54	Seko Väst
18	HSB Göteborg	55	HSB Göteborg
19	Seko	56	IF Metall Göteborg
20	Ale Kommun Personalenheten	57	Byggnads Väst
21	HSB Göteborg	58	IF Metall Göteborg
22	Volvo Car Verkstadsklubb	59	IF Metall Göteborg
23	IF Metall Borås	60	Seko
24	Seko	61	Seko
25	Seko Väst	62	HSB brf Hisings Kärra
26	Seko	63	HSB Göteborg
27	IF Metall Höglandet	64	Familjebostäder i Göteborg AB
28	SCA Personalstiftelse	65	Volvo Verkstadsklubb
29	Sv. Kommunalarbetareförbundet	66	Volvo Car Verkstadsklubb
30	Sv. Kommunalarbetareförbundet	67	Volvo Car Verkstadsklubb
31	Seko	68	Volvo Car Verkstadsklubb
32	Seko	69	Volvo Car Verkstadsklubb
33	Volvo Verkstadsklubb		
34	Seko Väst		
35	Sv. Kommunalarbetareförbundet		
36	Sv. Kommunalarbetareförbundet		
37	Seko		

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.