

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Gullmaren Lysekil

769634-1077

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gullmaren Lysekil, 769634-1077, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta lägenheter för fritidsboende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-03. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2017-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-27. Föreningen äger fastigheten Mariedal 1:229 i Lysekils kommun. På fastigheten finns en byggnad med 17 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1976. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten av Fjord Eken fastighets AB 2017-05-22. Fastighetens adress är Ekgatan 8, 453 37 Lysekil. Tomtareal uppgår till 695 kvm.

Fastighetens historia

Byggnaden uppfördes 1976 i överensstämmelse med den då aktuella detaljplanen som medgav bostads-ändamål. I samband med rivning av en av byggnaderna i området under det sista decenniet av 1900-talet kom ett avtal till stånd mellan Statens Bostadskreditnämnd och Lysekils kommun om att byggnaden kunde behållas men på nämndens villkor om att permanent boende inte kunde tillåtas.

Boende på fastigheten, det vill säga i huset, kan inte vara skrivna i detsamma men kan använda sin lägenhet för alternativt boende eller som fritidslägenhet.

I samband med att nuvarande detaljplan fastställdes 2007-10-18 beslutade byggnadsnämnden att tillfälligt boende skulle accepteras samt att hiss skulle anordnas. Efter hemställan från förening i Brf Gullmaren Lysekil 2 medgav byggnadsnämnden 2016-03-03 att på grund av synnerliga skäl släppa kravet på hiss.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i ett servitut med gemensamhetsanläggning. Parkering, garage, (kallgarage) gårds- och grönområden ingår och underhålls av fastighetsbolaget Megusta hus i Lysekil AB.

Brf Gullmaren Lysekil 3 andel uppgår till 20%. Varmvatten erhålls via vår gemensamhetsanläggning. Avläsning av förbrukning sker i vår fastighet en gång i kvartalet för avstämning och fakturering via Megusta hus i Lysekil AB. Uppvärmning av lägenheterna sker via direktverkande el/under 2023 installerade luftvärmepumpar. El debiteras preliminärt varje månad. Avläsning av elmätare sker 30/5 och 30/11 för avstämning av faktisk elkostnad för varje lägenhet.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
4	9	4

Garageplatser: 8 st

Parkeringsplatser: 10 st

El och vatten, försäkring

Totala elkostnader under 2025 149 132 kr (183 471 kr). Förbrukning 73 445 kWh (81 346 kWh).

Medelkostnad för el har under året varit 2,03 kr/ kWh (2,26 kr/kWh).

Kostnaden för vatten uppgår till 68 039 kr (61 421 kr efter justeringar gjorda 2025).

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Styrelse	Uppdrag	Mandat till årsstämman
Karl-Simon Ohlson	Ordförande	2026
Laila Grindahl	Ledamot	2026
Nicklas Selander	Ledamot	2026
Daniel Spindel	Ledamot	2027
Josefin Ohlson	Ledamot	2026
Annelie Selander	Suppleant	2026
Monica Astner	Suppleant	2027
Hans Olav Skjelhaugen	Suppleant	2027

Revisorer

Anna Ingman	Extern revisor, JDG Revision AB	2026
Rickard Kylberg	suppleant, JDG Revision AB	2026

Valberedning

Turi Björnson	sammankallande	2026
Owe Björnson		2026

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-03.

Föreningen tecknas av styrelsen, eller två i förening av ledamöterna.

Avgifter

Den genomsnittliga årsavgiften utgör 632 kr/kvm (610 kr). I årsavgiften ingår avgift, avgift för parkering, garage, el och internet/tv-paket/Telia.

Förvaltning – avtal

Telia	kollektiv digital tv pkt lagom, internet, (tv-box och router i alla lägenheter tillhör föreningen)
LEVA i Lysekil AB	elhandel, elnät
Rambo AB	sophantering
Boka tvättid i Sverige AB	digitalt bokningssystem för vår tvättstuga
Speedledger	bokföringsprogram
Spiris	bokslut och skatteprogram<

Föreningen har sitt säte i Lysekils kommun, Västra Götaland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande förbättringar/genomgångar har skett under året:

- Möte med kommunens energirådgivare.
- I samband med årsstämman så hölls en städdag med rensning i planteringar, genomgång brandskydd, rengöring av trapphus, soprum, tvättstuga, förråd samt byte och installation av ny torktumlare i tvättstugan.
- Arbetet med att anpassa vår sophantering för att följa nya regelverket gällande avfallshantering med källsortering har påbörjats. De nya reglerna börjar gälla 1/1-2027.
- Efter flera år med kostsamma och nödvändiga renoveringar så har 2025 varit ett år för konsolidering inför nästa stora investering - nya fönster och balkong/altandörrar.
- Styrelsen har haft 3 möten under året.

Utfört underhåll 2025	Tidigare utfört underhåll	
Inga större underhåll har utförts 2025	Fasadrenovering gavlar	2018/2019
	Byte entrédörr, kodlås	2019
	Målning trapphus	2019
	Relining stammar	2019
	Renovering entréer	2019
	Byte ventilationsstyrning	2020
	Utemiljö garage	2020
	Rep tak, täckning sopnedk	2020
	Brandöversyn	2020
	Renovering fasad framsida	2021
	Utförd OVK	2022
	Värdering fastighet	2022
	Renovering balkonger	2023
	Inst avr kondensvatten VP	2023
	Rep taklucka plåts Winterm	2024
	Ny kondensstorktumlare	2024
	Byte belysningsstolpar	2024

En hyreshöjning gjordes på 8% fr o m den 1 juli för att möta ökade kostnader. Styrelsen ser följande kommande investeringar det närmsta året.

- Uppställningsplats källsortering beräknad kostnad 15 tkr.

Kommande behov inom 5 år

- Lagning fasad baksida, balkar över fönster behöver bytas ut till rostfria, beräknad kostnad ca 120 tkr.
- Byte samtliga fönster, altan och balkongdörrar, beräknad kostnad ca 2 mkr.

Överlåtelser

Lägenhet 307 har överlåtits genom köp till Tommy Karlsson och Barbro Braun utav Ann-Charlotte Hasselberg 2025-03-13.

Lägenhet 311 har överlåtits genom köp till Alan Karlson utav Inger Jarnkvist Schalander

2025-05-28.

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	29
Antal tillkommande medlemmar under året	3
Antal avgående medlemmar under året	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	839 846	810 708	803 691	712 478
Resultat efter finansiella poster	49 684	-109 674	-245 054	-44 612
Soliditet %	22,6	21,8	25,5	25,7
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	632	610	605	536
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100	94	96
Skuldsättning per m ²	4 072	4 115	4 157	4 034
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	4 072	4 115	4 157	4 034
Sparande per m ²	123	27	81	79
Energikostnad per m ²	147	188	154	205
Räntekänslighet %	6,4	6,7	6,9	7,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 060 870	230 000	-581 466	-109 674
Balanseras i ny räkning			-139 674	109 674
Avsättning		30 000		
Årets resultat				49 684
Belopp vid årets utgång	2 060 870	260 000	-721 140	49 684

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-721 140
Årets resultat	49 684
Summa	-671 456
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	30 000
Balanseras i ny räkning	-701 456
Summa	-671 456

Kommentar till dispositioner

Ansamlad förlust påverkar inte föreningens möjlighet till långsiktig finansiering av dess åtaganden.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	839 846	810 708
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		839 846	810 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-292 856	-407 745
Övriga externa kostnader	4	-123 886	-117 212
Personalkostnader		-26 284	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-113 600	-113 600
Summa rörelsekostnader		-556 626	-664 841
Rörelseresultat		283 220	145 867
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	-45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 721	-255 496
Summa finansiella poster		-233 536	-255 541
Resultat efter finansiella poster		49 684	-109 674
Resultat före skatt		49 684	-109 674
Årets resultat		49 684	-109 674

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 953 200	7 066 800
Summa materiella anläggningstillgångar		6 953 200	7 066 800
Summa anläggningstillgångar		6 953 200	7 066 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		36 691	29 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 694	22 276
Summa kortfristiga fordringar		62 385	51 428
Kassa och bank			
Kassa och bank		287 752	207 613
Summa kassa och bank		287 752	207 613
Summa omsättningstillgångar		350 137	259 041
SUMMA TILLGÅNGAR		7 303 337	7 325 841

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 060 870	2 060 870
Fond för yttre underhåll		260 000	230 000
Summa bundet eget kapital		2 320 870	2 290 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-721 140	-581 466
Årets resultat		49 684	-109 674
Summa fritt eget kapital		-671 456	-691 140
Summa eget kapital		1 649 414	1 599 730
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 355 102	5 410 918
Summa långfristiga skulder		5 355 102	5 410 918
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		55 816	55 816
Leverantörsskulder		29 803	42 746
Skatteskulder		57 018	54 723
Övriga skulder		0	4 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 184	157 688
Summa kortfristiga skulder		298 821	315 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 303 337	7 325 841

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	283 220	145 867
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	113 600	113 600
Erhållen ränta	185	-45
Erhållen utdelning		0
Erlagd ränta	-236 147	-314 121
Betald inkomstskatt	2 295	1 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163 153	-52 812
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-10 957	-30 699
Ökning/minskning leverantörsskulder	-12 943	12 745
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-3 298	-10 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 955	-80 944
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-55 816	-55 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 816	-55 816
Årets kassaflöde	80 139	-136 760
Likvida medel vid årets början	207 613	344 373
Likvida medel vid årets slut	287 752	207 613

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	642 108	589 302
Hyror garage och parkeringsplatser	31 200	31 200
Debiterad el	104 522	133 834
TV/internet paket lagom Telia	62 016	56 372
Summa	839 846	810 708

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
El	123 002	150 012
Vatten	72 231	100 364
Sophämtning	38 220	37 212
Försäkringspremie	28 622	27 153
Kostnader samfällighet	28 084	46 800
Övriga kostnader	2 697	5 419
Summa	292 856	366 960

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Boka tvättid	2 986	2 986
Bokföringsprogram	4 538	4 057
Revisor	15 600	20 156
Bankkostnader	1 442	1 242
Fastighets/skatt/avgift	29 308	27 710
TV-Internet Telia pkt Lagom	62 268	56 884
Övriga externa kostnader	7 745	4 178
Summa	123 887	117 213

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 862 000	7 862 000
Utgående anskaffningsvärden	7 862 000	7 862 000
Ingående avskrivningar	-795 200	-681 600
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-113 600	-113 600
Utgående avskrivningar	-908 800	-795 200
Redovisat värde	6 953 200	7 066 800
Taxeringsvärde		
Byggnader	9 000 000	8 800 000
Mark	2 800 000	2 800 000
Summa taxeringsvärde	11 800 000	11 600 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 131 838	5 187 564

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 840 000	5 840 000
Summa ställda säkerheter	5 840 000	5 840 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-02

Årsredovisningen är digitalt signerad

Karl-Simon Ohlson Datum
Styrelseordförande

Josefin Ohlson Datum
Styrelseledamot

Daniel Spindel Datum
Styrelseledamot

Nicklas Selander Datum
Styrelseledamot

Laila Grindahl Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Ingman
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NICKLAS SELANDER

Styrelseledamot

Serienummer: bf371dcb3cc298[...]6bfb59c77c77a
IP: 90.224.xxx.xxx
2026-04-02 12:25:36 UTC



JOSEFIN OHLSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: JDG Revision AB
Serienummer: 642ae18fc3078d[...]3fb7b7fd40436
IP: 90.227.xxx.xxx
2026-04-02 12:32:53 UTC



KARL SIMON OHLSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: JDG Revision AB
Serienummer: 6ddd017962db1c[...]6370b0da0daa8
IP: 90.227.xxx.xxx
2026-04-02 13:58:14 UTC



DANIEL SPINDEL

Styrelseledamot

På uppdrag av: JDG Revision AB
Serienummer: 6c7b3e32042751[...]c6117ce1bb756
IP: 78.71.xxx.xxx
2026-04-02 20:50:48 UTC



Laila Rustad Grindahl

Styrelseledamot

På uppdrag av: JDG Revision AB
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-931574
IP: 176.11.xxx.xxx
2026-04-03 07:05:08 UTC



ANNA INGMAN

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: JDG Revision AB
Serienummer: de58966d0fd4bf[...]b774fbe7e0a1c
IP: 80.35.xxx.xxx
2026-04-04 15:33:03 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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