



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Gulmåran

769609-4767

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gulmåran, 769609-4767, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gulmåran (Fastigheten Gotland Bunge Kronhagen 3:34) ligger i området Kronhaga Strand i Fårösund. Den består av sex lägenheter i två byggnader. Dessutom ingår en förrådsbyggnad med soprum och förvaring av föreningens och medlemmarnas diverse tillhörigheter. Den totala bostadsytan är 450 kvm. Föreningens förrådsyta uppskattas till 25 kvm. Marken med bostadslägenheter innehas med äganderätt. Föreningen har servitut på marken med förrådet.

Styrelsens sammansättning har varit:

Göran Johansson, ordförande
Allan Åkermark, vice ordförande
Björn Sölvhammar, sekreterare
Eva Johansson, ledamot
Clarence Krusell, ledamot
PeO Edberg, suppleant
Aviva Sölvhammar, suppleant

Valberedningen har bestått av de medlemmar som inte är med i styrelsen. Sammanställande har Margareta Krusell varit.

Bengt Ekbohm har varit föreningsvald revisor och Bengt Westerberg revisorssuppleant.

Föreningen är medlem i Kronhaga Strands Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Bunge Kronhagen 3:19 och Bunge Kronhagen 3:39 som omfattar stranden mot sundet och all restmark omkring husen i området. Dessutom ingår en bastubyggnad, gäststuga, brygga och området i vattnet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gulmårans belåning är under 10 000 kr per kvm. Se nyckeltalen nedan. Inga *amorteringar* har gjorts på föreningens lån under 2024. Därför är belåningen oförändrad. De solceller som installerades av tre medlemmar på taken till sina lägenheter i december 2023 har gett en produktion av el som motsvarar de beräkningar som gavs i offerterna.

Under året har en del *underhållsarbete* utförts av föreningens medlemmar. Dörrarna har målats och planken runt innergårdarna har underhållits. Det återstår utbyte av bräder på planken som kommer att ske under 2025. Genom detta har kostnaderna för yttre underhåll begränsats väsentligt.

Efter årsstämman har föreningen sagt upp *ekonomiadministrationen* hos Fieringe Stenkusten HB och övertagit den i egen regi med hjälp av bokföringsprogrammet Visma eEkonomi och Visma Skatt & Bokslut Pro. Övertagandet innebär också bättre möjligheter att fortlöpande ha kontroll på föreningens ekonomi och ta fram årsredovisningar med de krav som ställs på en bostadsrättsförening. I och med att föreningen tog över ekonomiadministrationen har fakturering av månadsavgiften skett med automatik varje månad genom e-postfakturer till medlemmarna.

Föreningens avgifter höjdes i oktober 2023 till nuvarande belopp. Styrelsen bedömer att nivån på avgifterna är tillräcklig för 2025.

Styrelsen har beslutat att *medlemsinformationen* ska ske digitalt genom appen/programmet *BoAppa*. Webbsidan *EGrannar* har sagts upp under året. Styrelsens kommunikation som kallelser och diskussioner av intressanta frågor sker genom *BoAppa*. Även föreningens dokumentation, som lägenhetsregister, protokoll, årsredovisningar, stadgar m.m. sparas i *BoAppa*.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	359 610	313 740	278 442	271 656
Resultat efter finansiella poster	-80 344	-113 632	-31 372	116 860
Soliditet %	60,4			
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	799	697	619	604
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100	100	100
Skuldsättning per m ²	9 269	9 269	9 309	9 406
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	9 784	9 784	9 826	9 929
Sparande per m ²	20	-45		
Energikostnad per m ²	76	81		
Räntekänslighet %	12	14		
Genomsnittlig skuldränta %	4,8	4,8	2,6	2

Nyckeltalsdefinitioner och förklaringar

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt inklusive föreningens förråd.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procentenheter årsavgiften behöver höjas för att behålla kassaflödet när den genomsnittliga skuldräntan ökar med en procent.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	7 329 000	125 000	-408 541	-113 632
Balanseras i ny räkning		25 000	113 632	113 632
Årets resultat				-80 344
Belopp vid årets utgång	7 329 000	150 000	-522 173	-80 344

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-547 173
Årets resultat	-80 344
Summa	-627 517
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	25 000
Balanseras i ny räkning	-652 517
Summa	-627 517

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Övriga rörelseintäkter		359 610	313 740
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		359 610	313 740
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-133 160	-118 501
Personalkostnader		-3 996	-3 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-89 719	-93 166
Summa rörelsekostnader		-226 875	-215 663
Rörelseresultat		132 735	98 077
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-46	298
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-213 033	-212 007
Summa finansiella poster		-213 079	211 709
Resultat efter finansiella poster		-80 344	-113 632
Resultat före skatt		-80 344	-113 632
Årets resultat		-80 344	-113 632

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		11 181 572	11 271 291
Summa materiella anläggningstillgångar		11 181 572	11 271 291
Summa anläggningstillgångar		11 181 572	11 271 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	34 890
Övriga fordringar		21 618	16 671
Summa kortfristiga fordringar		21 618	51 561
Kassa och bank			
Kassa och bank		143 095	186 062
Summa kassa och bank		143 095	186 062
Summa omsättningstillgångar		164 713	237 623
SUMMA TILLGÅNGAR		11 346 285	11 508 914

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 329 000	7 329 000
Uppskrivningsfond		150 000	125 000
Summa bundet eget kapital		7 479 000	7 454 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-547 173	-408 541
Årets resultat		-80 344	-113 632
Summa fritt eget kapital		-627 517	-522 173
Summa eget kapital		6 851 483	6 931 827
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	4 402 841	4 402 841
Summa långfristiga skulder		4 402 841	4 402 841
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		-22 828	
Leverantörsskulder		3 244	16 459
Skatteskulder		42 462	42 462
Övriga skulder		17 304	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 779	115 325
Summa kortfristiga skulder		91 961	174 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 346 285	11 508 914

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	132 735	98 077
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	89 719	93 166
Erhållen ränta	-46	-298
Erlagd ränta	-213 033	-212 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 375	-20 466
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-4 947	-12 767
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-47 395	46 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42 967	13 709
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		19 007
Årets kassaflöde	-42 967	-5 298
Likvida medel vid årets början	186 062	191 360
Likvida medel vid årets slut	143 095	186 062

Kassaflödesanalysen innehåller, liksom de flesta analyser i årsredovisningen, en jämförelse med 2023. Några siffror är ändrade jämfört med förra årsredovisningen. Det beror på att vi nu har rättat de fel som tidigare redovisningsansvarig åstadkommit. Nu är både årets kassaflödesanalys och fjolårets korrekt.

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. (Enligt K2 reglema)

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	Procent	År
Byggnader	1	100

Kommentar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan av innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Bostadsrätterna skrivs av med 1 procent per år. Bastu och brygga skrivs av med 5 procent per år.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
El för belysning	9 752	7 002
Snöröjning	2 723	6 213
Vatten och avlopp	24 359	29 660
Renhållning	15 182	11 625
Reparation och underhåll av fastighet	5 523	9 029
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	21 091	16 741
Fastighetsförsäkringspremier	8 928	10 554
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 913	1 318
Programvaror	4 654	2 680
Övriga externa tjänster	12 075	14 344
Bankkostnader	1 700	1 200
Övriga externa kostnader	3 115	865
Föreningsavgifter	19 145	9 000
Summa	133 160	118 501

Not 3 Räntekostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader	213 033	212 491

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	4 402 841	4 402 841

Beloppet är oförändrat från förra året.

Under 2024 har inga amorteringar gjorts.


Swedbank, villkorsändring 2025-01-28, ränta 2024-12-31 4,009 %, Skuld 2024-12-31 2 339 841 kr.


Swedbank, villkorsändring 2025-03-28, ränta 2024-12-31 3,65 %, Skuld 2024-12-31 2 063 000 kr.

Underskrifter

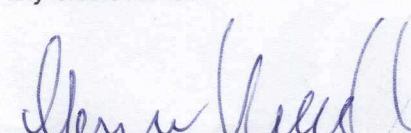
Fårösund

 2025-02-13
Göran Johansson Datum
Styrelseordförande

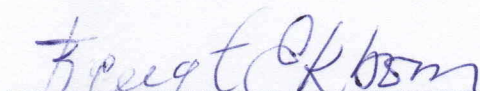
 2025-02-13
Allan Åkermark Datum
Styrelseledamot

 2025-02-13
Björn Sölvhammar Datum
Styrelseledamot

 2025-02-13
Eva Johansson Datum
Styrelseledamot

 2025-02-13
Clarence Krusell Datum
Styrelseledamot

Revisionsberättelsen har lämnats 2025-⁰³⁰⁸~~xx-xx~~, se bilaga 1 till årsredovisningen.


Bengt Ekbohm
Föreningsvald revisor

BRF Gulmåran
769609-4767
Fårösund

8 mars 2025

Revisionsberättelse

I egenskap av revisor för Brf Gulmåran får jag avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024.

Jag har tagit del av föreningens årsredovisning och räkenskaper för 2024 i ekonomiprogrammet Visma eEkonomi Pro. Dessutom har jag tagit del av föreningens ärendehantering och dokumenthantering, styrelseprotokoll etc. som har digitaliserats under 2024 i programmet BoAppa.

Då revisionen inte gett anledning till anmärkning tillstyrker jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm 2025-03-08



Bengt Ekbom
revisor