



Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Gulmåran

769609-4767

Räkenskapsåret


2025-01-01 - 2025-12-31

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

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-17. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Göran Johansson
Styrelseledamot

Fårösund 2026-05-17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gulmåran, 769609-4767, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. Föreningen innehar marken med äganderätt. Servitutet för marken med sophuset har överförts till Brf Gulmårans ägo genom en lantmäteriförrättning under 2025.

Styrelsens sammansättning har varit:

Göran Johansson, ordförande

Allan Åkermark, vice ordförande

Bjöm Sölvhammar, sekreterare t.o.m. juni 2025

Felicia Kjellström, sekreterare fr.o.m. juli 2025

Eva Johansson, ledamot

Clarence Krusell, ledamot

PeO Edberg, suppleant

Aviva Sölvhammar, suppleant t.o.m. juni 2025

Isak Sölvhammar, suppleant fr.o.m. juli 2025

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

Sirje Spuhl 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.

Styrelsen för Gulmåran har under 2025 haft fem protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortfarande är belåningen för Gulmåran under 10 000 kr per kvm. Se nyckeltalen nedan. Soprummet uppskattas till 25 kvm och boendeytan till nämnda 450 kvm. Inga amorteringar har gjorts på föreningens lån under 2025. Därför är belåningen oförändrad.

Årets resultat före avskrivningar är 11 235 kr. Det som påtagligt försämrade resultatet var att vi tvingades installera en ny frånluftsvärmepump i en lägenhet till en kostnad på drygt 88 000 kr. Styrelsen bedömer att nivån på avgifterna är tillräcklig för 2026.

Under 2025 har förbättringar utförts på förrådet/sophuset där inkommande vatten är placerat. Dörren har försetts med ett elektroniskt Assa lås. Invändigt har ny hylla monterats för alla maskiner och verktyg. Slampolning av samtliga avlopp har utförts under 2025. En ny frånluftsvärmepump har installerats i en lägenhet. Vi har haft kontakt med och gott en syn med en markentreprenör i avsikt att bredda parkeringen och lägga på nytt återvunnet singel. Om vi blir överens med entreprenören kommer arbetet att starta under våren 2026. Den tidigare planerade förbättringen av planken på innergårdarna kommer att ske under 2026.

Medlemsinformation

Medlemsinformation sker sedan 2024 i allt väsentligt digitalt genom appen/programmet BoAppa. Styrelsens kommunikation som kallelser och diskussioner av intressanta frågor sker också genom BoAppa. Även föreningens dokumentation, som lägenhetsregister, protokoll, stadgar etcetera finns i BoAppa.

Under året har en lägenhet sålts. Två medlemmar har flyttat och två nya har kommit.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	374 926	359 610	313 740	278 442
Resultat efter finansiella poster	-81 931	-80 344	-113 632	-31 372
Soliditet %	60,1	61,6		
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	799	799	697	619
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100	100	100
Skuldsättning per m ²	9 269	9 269	9 269	9 309
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	9 784	9 784	9 784	9 826
Sparande per m ²	25	20	-45	
Energikostnad per m ²	73	76	81	
Räntekänslighet %	12	12	14	
Genomsnittlig skuldränta %	3,5	4,8	4,8	2,6

Nyckeltalsdefinitioner

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 + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / 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 soprum/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.

Energikostnad per m²

Varje bostadsrättsinnehavare bekostar sin egen el och uppvärmning som inte ingår i nyckeltalet. Föreningen bekostar vatten i lägenheterna och el i gemensamma utrymmen.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter. Måttet visar hur mycket årsavgifterna måste höjas då låneräntan ökar med 1%-enhet.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat före avskrivningar är 11 235 kr. Det som påtagligt försämrade resultatet var att vi tvingades installera en ny frånluftsvärmepump i en lägenhet till en kostnad på drygt 88 000 kr. Styrelsen bedömer att nivån på avgifterna är tillräcklig för 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 329 000	175 000	-547 173	-80 344
Balanseras i ny räkning			-80 344	80 344
Årets resultat				-81 931
Belopp vid årets utgång	7 329 000	175 000	-627 517	-81 931

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-627 517
Årets resultat	-81 931
Summa	-709 448
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	25 000
Balanseras i ny räkning	-734 448
Summa	-709 448

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 -	2024-01-01 -
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-9	0
Övriga rörelseintäkter		374 935	359 610
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		374 926	359 610
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-210 312	-133 160
Personalkostnader		0	-3 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-93 166	-89 719
Summa rörelsekostnader		-303 478	-226 875
Rörelseresultat		71 448	132 735
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 353	-46
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-154 732	-213 033
Summa finansiella poster		-153 379	-213 079
Resultat efter finansiella poster		-81 931	-80 344
Resultat före skatt		-81 931	-80 344
Årets resultat		-81 931	-80 344

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	4	11 088 406	11 181 572
Summa materiella anläggningstillgångar		11 088 406	11 181 572
Summa anläggningstillgångar		11 088 406	11 181 572
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 991	21 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 922	0
Summa kortfristiga fordringar		33 913	21 618
Kassa och bank			
Kassa och bank		137 288	143 095
Summa kassa och bank		137 288	143 095
Summa omsättningstillgångar		171 201	164 713
SUMMA TILLGÅNGAR		11 259 607	11 346 285

Balansräkning forts.

<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		7 329 000	7 329 000
Uppskrivningsfond	5	175 000	150 000
Summa bundet eget kapital		7 504 000	7 479 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-652 517	-547 173
Årets resultat		-81 931	-80 344
Summa fritt eget kapital		-734 448	-627 517
Summa eget kapital		6 769 552	6 851 483
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 402 841	4 402 841
Summa långfristiga skulder		4 402 841	4 402 841
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	-22 828
Leverantörsskulder		0	3 244
Skatteskulder		45 637	42 462
Övriga skulder		0	17 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41 577	51 779
Summa kortfristiga skulder		87 214	91 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 259 607	11 346 285

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	71 448	132 735
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	93 166	89 719
Erhållen ränta	1 352	-46
Erlagd ränta	-154 732	-213 033
Betald inkomstskatt	0	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 234	9 375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-12 295	-4 947
Ökning/minskning leverantörsskulder	-4 747	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	0	-47 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 808	-42 967
Årets kassaflöde	-5 808	-42 967
Likvida medel vid årets början	143 095	186 062
Likvida medel vid årets slut	137 287	143 095

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. (Enligt K2 reglerna)

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

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
El för belysning	8 512	9 752
Snöröjning	0	2 723
Sotning	1 625	
Vatten och avlopp	26 032	24 359
Renhållning	15 645	15 182
Reparation och underhåll av fastighet	98 749	5 523
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	24 546	21 091
Fastighetsförsäkringspremier	2 708	8 928
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 773	4 913
Programvaror	13 196	4 654
Representation	1 515	0
Övriga externa tjänster	800	12 075
Bankkostnader	2 400	1 700
Övriga externa kostnader		3 115
Föreningsavgifter	10 810	19 145
Summa	210 311	133 160

Not 3 Räntekostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Räntekostnader	154 732	213 033

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 184 645	12 184 645
Utgående anskaffningsvärden	12 184 645	12 184 645
Ingående avskrivningar	-1 003 073	-913 354
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-93 166	-89 719
Utgående avskrivningar	-1 096 239	-1 003 073
Förändringar av uppskrivningar		
Årets uppskrivningar		0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp		0
Utgående uppskrivningar	0	0
Förändringar av nedskrivningar		
Återförda nedskrivningar		0
Årets nedskrivningar		0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	11 088 406	11 181 572

Not 5 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	175 000	150 000
Belopp vid årets utgång	175 000	150 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	4 402 841	4 402 841

Beloppet är oförändrat från förra året.

Under 2025 har inga amorteringar gjorts.

Swedbank, skuld 2 339 841 kr med ränta 2,72% som är bunden till 20270623

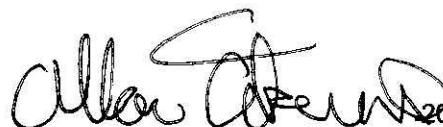
Swedbank, skuld 2 063 000kr med ränta 3,25% som är bunden till 20280324


Underskrifter


Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-09

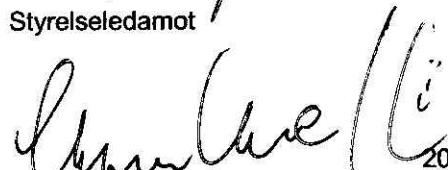
Färösund

 2026-04-09
Göran Johansson Datum
Styrelseordförande

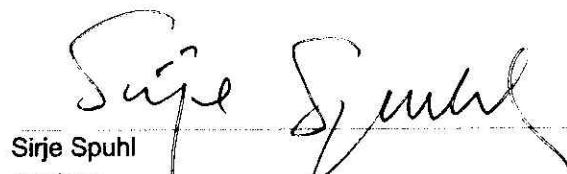
 2026-04-09
Allan Åkermark Datum
Styrelseledamot

 2026-04-09
Felicia Kjellström Datum
Styrelseledamot

 2026-04-09
Eva Johansson Datum
Styrelseledamot

 2026-04-09
Clarence Krusell Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

 2026-04-09
Sirje Spuhl Datum
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Gulmåran, Fårösund

Org.nr: 769609-4767

Verksamhetsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Gulmåran för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

- Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.
- Räkenskaperna är i god ordning och intäkter/utgifter styrkta med verifikationer.
- Styrelsens förvaltning har granskats enligt stadgarna.

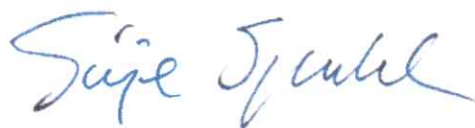
Uttalande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen/ God Redovisningssed och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker därför att årsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkningen
- disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Fårösund 2026-04-09



Sirje Spuhl
Föreningsvald revisor