

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Gullmaren Lysekil 1
Org nr: 769621-2450



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gullmaren Lysekil 1
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lysekils Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Årets resultat visar underskott med 36 tkr vilket är bättre än fg år (fg år -652 tkr). Underskottet i resultat beror främst på lägre driftkostnader och lägre avskrivningar trots ökade räntekostnader som beror på 2 nya lån för takrenoveringen. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 154% till 325%.

I resultatet ingår avskrivningar med 519 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 482 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheterna Mariedal 1:225 och 1:226 i Lysekils kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1975. Fastigheternas adress är Ekgatan 2 och 4. Föreningen förvärvade fastigheten 2010.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	24
4 rum och kök	2
Totalt	33

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	22

Total tomtarea	1 778 m ²
Total bostadsarea, fr o m 1 april 2020	2 500 m ²
Total lokalarea	401,8 m ²

Årets taxeringsvärde	24 094 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 094 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,05 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Fridhem Samfällighet	Uppvärmning och vatten
Leva	Elnät
Bixia	Elavtal
Folksam	Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg
Telia	Fiber och Tv
LysekilsBostäder	Fastighetsskötsel och drift

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 7 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

En ny underhållsplan togs fram under februari 2024 som är anpassad till K3, den visar ett underhållsbehov på 24 tkr /år dem närmaste 30 åren exklusive komponent utbyte. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 40 tkr. Föreningens fondbehållning per 2023-12-31 är 244 tkr. Budgeterad avsättning för 2024 uppgår till 40 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	2013
Byte ytterdörrar med nytt låssystem	2016
Relining	2017
Elinstallationer	2017

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Carlsson	Ordförande	2024
Patrik Forsström	Sekreterare	2025
Carina Rudseter	Ledamot	2024
Jonas Sandberg	Vice ordförande	2025
Anto Gaspar	Ledamot	2024
Bengt-Göran Kjellner	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Samy Berhan	Suppleant	2024
Tommy Johansson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Staffan Jansson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2024
Kent Kyrk	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tore Johansson	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten under 2023 har präglats mycket av takrenoveringens genomförande på hus 2 vilket finansierades med 2 nya lån hos Handelsbanken på totalt 4 Mkr.

Hammar advokatfirma i Uddevalla har fått bekräftat i februari 2023 att konkursförvaltaren för entreprenören, som orsakat vattenskada på 4 lägenheter under 2021, inte har valt att gå vidare till Tingsrätten och därmed avslutades ärendet hos Kronofogden.

Utöver detta har föreningen under räkenskapsåret fått elbidrag med belopp 117 521kr



12,5

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,5 % fr o m 2024-01-01, samt ytterligare 7,5% fr o m 2024-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 401 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter (individuell mätdata) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

2.500 m² TOTALT AK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 500	1 297	1 192	1 064	1 105
Resultat efter finansiella poster*	-36	-652	-162	10	-4
Soliditet %*	78	88	88	95	94
Likviditet % inkl. nästa års omförhandling långfristiga skulder	325	154	299	566	-
Likviditet % exkl. nästa års omförhandling långfristiga skulder	325	154	698	566	442
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter *	85	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt *	571	-	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	288	366	343	240	254
Energikostnad kr/kvm *	201	-	-	-	-
Sparande kr/kvm *	166	-	-	-	-
Ränta kr/kvm	41	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm *	1 890	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt *	2 194	-	-	-	-
Räntekänslighet % *	3,8	-	-	-	-
*obligatoriska nyckeltal					

K3
NYTT REDOVISNING
EVALUATION

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktssytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktssytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust uppgår till -36 tkr, vilket är väsentlig bättre än budgeterade -461 tkr. Detta beror främst på lägre driftkostnader och lägre avskrivningar trots ökade räntekostnader som beror på 2 nya lån för takrenoveringen. I resultatet ingår även avskrivningar med 519 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 482 tkr.

Inför 2024 har styrelsen vidtagit åtgärder för att åtgärda förlusten genom beslutad höjning av årsavgiften med 7,5% för första halvan av 2024, samt ytterligare höjning av årsavgifterna med 7,5% fr o m juli 2024. Föreningen har upprättat 5 års budget och likviditetsbudget som visar positivt kassaflöde, för att säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbart.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 100 000	204 102	-1 258 160	-651 528
Disposition enl. årsstämmobeslut			-651 528	651 528
Reservering underhållsfond		40 000	-40 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-36 375
Vid årets slut	23 100 000	244 102	-1 949 688	-36 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 909 688
Årets resultat	-36 375
Årets fondreservering enligt stadgarna	-40 000
Summa	-1 986 063

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 986 063

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 500 221	1 297 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 627	169 794
Summa rörelseintäkter		1 680 848	1 467 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-868 036	-1 017 966
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 185	-180 762
Personalkostnader	Not 6	-66 150	-86 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-518 556	-811 714
Summa rörelsekostnader		-1 597 928	-2 097 222
Rörelseresultat		82 919	-630 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		320	6 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-119 615	-27 345
Summa finansiella poster		-119 295	-21 341
Resultat efter finansiella poster		-36 375	-651 528
Årets resultat		-36 375	-651 528
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-40 000	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondavsättningar		-76 375	-691 528



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 550 103	22 167 844
Standardförbättringar	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 550 103	22 167 844
Summa anläggningstillgångar		25 550 103	22 167 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 287	5 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	63 880	54 961
Summa kortfristiga fordringar		66 167	60 105
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 777 088	2 021 085
Summa kassa och bank		1 777 088	2 021 085
Summa omsättningstillgångar		1 843 255	2 081 190
Summa tillgångar		27 394 358	24 249 034



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	23 100 000	23 100 000	
Fond för yttre underhåll	244 102	204 102	
Summa bundet eget kapital	23 344 102	23 304 102	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 949 688	-1 258 160	
Årets resultat	-36 375	-651 528	
Summa fritt eget kapital	-1 986 063	-1 909 688	
Summa eget kapital	21 358 039	21 394 414	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 455 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		5 470 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 000	0
Leverantörsskulder		106 235	53 181
Skatteskulder		109 344	106 525
Övriga skulder	Not 14	23 710	833 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	312 030	361 303
Summa kortfristiga skulder		581 319	1 354 620
Summa eget kapital och skulder		27 394 358	24 249 034



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-36 375	-651 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	518 556	811 714
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	482 181	160 186
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 062	118 945
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-803 301	788 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-327 182	1 067 963
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-3 900 815	-2 236 578
Investeringar i inventarier		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 3 900 815	- 2 236 578
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	3 985 000	-846 400
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 985 000	-846 400
Årets kassaflöde	-242 997	-2 015 015
Likvidamedel vid årets början	2 021 086	4 036 101
Likvidamedel vid årets slut	1 777 087	2 021 086
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Föreningen har gått från K2 till K3 redovisningsprinciper från och med 2022-01-01.

Materiella anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	100
Sanitet VVS	Linjär	40
Värme	Linjär	50
El	Linjär	30
Fönster	Linjär	30
Fasad	Linjär	25
Yttertak	Linjär	40
Standardförbättringar /Trådlöst nätverk	Linjär	3,5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 001 820	880 992
Hyror, lokaler	165 752	147 646
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 265	-36 547
Rabatter	0	-490
Bränsleavgifter, bostäder	42 775	46 680
Elavgifter	332 139	258 960
Summa nettoomsättning	1 500 221	1 297 241

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	50 688	41 472
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter)	11 402	12 638
Erhållna statliga bidrag	117 521	0
Övriga rörelseintäkter	1 016	1 202
Försäkringsersättningar vattenskada	0	114 482
Summa övriga rörelseintäkter	180 627	169 794

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-7 004	-145 133
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 827	-53 517
Försäkringspremier	-44 384	-39 608
Kabel- och digital-TV	-51 544	-48 775
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 095
Förbrukningsinventarier	-9 230	-22 980
Vatten	-73 721	-63 610
Fastighetsel	-483 315	-508 614
Uppvärmning	-25 389	-25 490
Sophantering och återvinning	-44 684	-36 597
Förvaltningsarvode drift	-72 939	-66 547
Summa driftskostnader	-868 036	-1 017 966



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-47 581	-45 036
Hyra inventarier & verktyg	0	-43 054
IT-kostnader	-3 577	-3 240
Arvode, yrkesrevisorer	-45 144	-29 663
Övriga förvaltningskostnader	-30 766	-6 817
Kreditupplysningar	-250	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 150	-9 601
Kontorsmateriel	-729	-60
Telefon och porto	-629	-273
Bankkostnader	-3 234	-3 806
Advokat och rättegångskostnader	-10 125	-38 962
Summa övriga externa kostnader	-145 185	-180 762

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-27 368	-35 112
Styrelsearvoden	-7 500	-7 500
Sammanträdesarvoden	-16 400	-20 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 300	-3 300
Övriga kostnadsersättningar	-850	-4 986
Pensionskostnader	-1 023	-1 499
Sociala kostnader	-9 709	-13 883
Summa personalkostnader	-66 150	-86 780

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-518 556	-811 714
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-518 556	-811 714

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-118 158	-26 731
Övriga räntekostnader	-1 457	-614
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-119 615	-27 345



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 237 867	18 455 942
Mark	4 414 288	4 414 288
	24 652 155	22 870 230
Årets anskaffningar		
Byggnader nytt tak	3 900 815	2 236 578
	3 900 815	2 236 578
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering gammalt tak	0	-454 653
	0	-454 653
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 552 970	24 652 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 484 311	-2 127 250
	-2 484 311	-2 127 250
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-518 556	-811 714
Utrangering gammalt tak	0	454 653
	-518 556	-357 061
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 002 867	-2 484 311
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 550 103	22 167 844
Varav		
Byggnader	21 135 815	17 753 556
Mark	4 414 288	4 414 288
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 755 000	23 755 000
Lokaler	339 000	339 000
Totalt taxeringsvärde	24 094 000	24 094 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 539 000</i>	<i>18 539 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 555 000</i>	<i>5 555 000</i>



Not 10 Standardförbättringar

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Standardförbättringar	40 312	40 312
	40 312	40 312
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 312	40 312
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Standardförbättringar	-40 312	-40 312
	-40 312	-40 312
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 312	-40 312
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Standardförbättringar	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 711	44 384
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 622	5 808
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 547	4 769
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 880	54 961

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	941 871	948 449
Transaktionskonto	835 216	1 072 636
Summa kassa och bank	1 777 088	2 021 085

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 485 000	1 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 455 000	1 500 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

NYM 198
 9.9 miljön i ärt
 avtal

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,81%	2025-04-30	0,00	2 000 000,00	15 000,00	1 985 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-04-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2026-04-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			1 500 000,00	4 000 000,00	15 000,00	5 485 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 30 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 150 000 kr. Resterande skuld på 5 355 000 kr förfaller inom 5 år efter balansdagen. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	0	808 000
Övriga kundfordringar	18 875	2 904
Skuld sociala avgifter och skatter	4 835	22 707
Summa övriga skulder	23 710	833 611

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	3 400	0
Upplupna sociala avgifter	6 168	0
Upplupna räntekostnader	25 992	1 188
Upplupna driftskostnader	0	34 630
Upplupna elkostnader	88 898	144 372
Upplupna vattenavgifter	17 086	12 144
Upplupna värmekostnader	6 995	5 145
Upplupna revisionsarvoden	25 750	13 750
Upplupna styrelsearvoden	25 100	1 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 030
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 640	141 395
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312 030	361 303

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 600 000	4 650 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen tecknat entreprenadavtal för byte av fönster och tagit nytt lån på totalt 4 Mkr hos Handelsbanken för att finansiera detta projekt. Utbetalning av lån kommer ske 2024-04-01 i samband med projektstart.



Styrelsens underskrifter

Lysekil den dag som framgår av elektronisk signatur

Johan Carlsson

Patrik Forsström

Bengt-Göran Kjellner

Jonas Sandberg

Anto Gaspar

Carina Rudseter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Kent Kyrk
Föreningsvald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516054044

Dokument

BRF Gullmaren -Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-24 16:28:23 CEST (+0200) av Mirela
Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-04-29 07:34:53 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se
+46702739942

Signerare

Bengt-Göran Kjellner (BK)
bengt-goran.kjellner@kjellnersror.se
+46705233700



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT-GÖRAN KJELLNER"
Signerade 2024-04-25 09:55:31 CEST (+0200)

Carina Rudseter (CR)
Personnummer 5706135067
carinarudseter@gmail.com
+46739484944



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA RUDSETER"
Signerade 2024-04-24 17:04:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516054044

Anto Gaspar (AG)
Personnummer 196411257717
anto_gaspar@hotmail.com
+46768663765



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTO GASPAR"
Signerade 2024-04-24 19:26:36 CEST (+0200)

Jonas Sandberg (JS)
jonassandberg1964@gmail.com
+46708196629



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL JONAS SANDBERG"
Signerade 2024-04-25 09:10:40 CEST (+0200)

Kent Kyrk (KK)
kent@nojesarenan.se
+46708481600



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT KYRK"
Signerade 2024-04-24 16:30:05 CEST (+0200)

Johan Carlsson (JC)
Personnummer 197906074872
carlsson.johan1979@gmail.com
+46762357424



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN FREDRIK CARLSSON"
Signerade 2024-04-24 16:47:51 CEST (+0200)

Patrik Forsström (PF)
peffie.forsstrom@gmail.com
+46739746827



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patrik Joel Forsström"
Signerade 2024-04-25 11:24:58 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
Revisorscentrum i Skövde AB
Personnummer 196604125978
Staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2024-04-29 07:34:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516054044

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gullmaren Lysekil 1 Org.nr 769621-2450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gullmaren Lysekil 1 för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gullmaren Lysekiel 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde dag som framgår av digital signering
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Kent Kyrk
Förtroendevald 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."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-29 05:34:27 UTC



KENT KYRK

Förtroendevald revisor

Serienummer: 196f1105a36108[...]afafc17773447

IP: 85.231.xxx.xxx

2024-04-29 06:06:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Gullmaren Lysekil 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Gullmaren Lysekil 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

