

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 550 tkr (fg år 36 tkr) vilket beror främst på högre räntekostnader på nytt lån för fönsterrenoveringen, samt ökade avskrivningar och utrangering av gamla fönster. Föregående år hade föreningen högre intäkter då vi fått elstöd, vilket vi inte hade i år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 325% till 68%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 325% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 574 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 24 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 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1975. Fastigheternas adress är Ekgatan 2 och 4. Föreningen förvärvade fastigheten 2010.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Arthur J Gallagher Proinova AB 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 12,5 % 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	Fjärrvärme och vatten
Leva	Elnät
Folksam	Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg
Telia	Fiber och Tv
LysekilsBostäder	Samfällighets markskötsel

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 33 tkr och planerat underhåll för 14 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 41 tkr. Föreningens fondbehållning per 2024-12-31 är 272 tkr. Budgeterad avsättning för 2025 uppgår till 41 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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer -översyn av låssystem	13 544

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	2025
Patrik Forsström	Sekreterare	2025
Sture Olsson	Ledamot	2025 avgått under 2024
Jonas Sandberg	Ledamot	2025
Bengt-Göran Kjellner	Ledamot	2025
Anto Gaspar	Ledamot	2025
Susanne Möller	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Rudseter	Suppleant	2025
Grete Solstad Steen	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde		
Staffan Jansson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2025
Kent Kyrk	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona-Lisa Kärnede	2025
Wenke Liveröd	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret 2024 tecknat entreprenadavtal för byte av fönster och tagit nytt lån på totalt 4 Mkr hos Handelsbanken för att finansiera detta projekt.

Utöver detta har föreningen bytt EC fläktar på båda huskroppar som kommer bidra med bättre energibesparingar för föreningen.



Medlemsinformation

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 7,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 430 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 584	1 562	1 297	1 192	1 064
Resultat efter finansiella poster*	-550	-36	-652	-162	10
Soliditet %*	67	78	88	88	95
Likviditet % inkl. nästa års omförhandling långfristiga skulder	68	325	154	299	566
Likviditet % exkl. nästa års omförhandling långfristiga skulder	221	325	154	698	566
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	85	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	569	571	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	303	288	366	343	240
Energikostnad kr/kvm*	175	201	-	-	-
Sparande kr/kvm*	78	166	-	-	-
Ränta kr/kvm	94	41	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	3 251	1 890	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 251	2 194	-	-	-
Räntekänslighet %*	6,6	3,8	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

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 intäktsytan 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 intäktsytan. 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust uppgår till -550 tkr, vilket är bättre än budgeterade -583 tkr. Detta beror främst på ökade räntekostnader för 2 nya lån för takrenoveringen, samt nytt lån för fönsterbyte. Utöver detta har föreningen haft högre avskrivningar och utrangering av gamla fönster. Föregående år har föreningen fått elstöd som bidragit att intäkterna var högre än årets intäkter.

Inför 2025 har styrelsen vidtagit åtgärder för att åtgärda förlusten genom beslutad höjning av årsavgiften med 10% fr o m 2025-01-01.

Föregående år har 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	244 102	-1 949 688	-36 375
Disposition enl. årsstämmobeslut			-36 375	36 375
Reservering underhållsfond		41 160	-41 160	
Ianspråktagande av underhållsfond		-13 544	13 544	
Årets resultat				-550 404
Vid årets slut	23 100 000	271 718	-2 013 679	-550 404

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 986 063
Årets resultat	-550 404
Årets fondreservering enligt stadgarna	-41 160
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 544
Summa	-2 564 083

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 564 083

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 584 054	1 562 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 456	118 541
Summa		1 588 510	1 680 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-891 385	-868 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 306	-145 185
Personalkostnader	Not 6	-85 442	-66 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-574 119	-518 556
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-179 478	0
Summa rörelsekostnader		-1 864 730	-1 597 928
Rörelseresultat		-276 221	82 919
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 193	-119 615
Summa finansiella poster		-274 183	-119 295
Resultat efter finansiella poster		-550 404	-36 375
Årets resultat		-550 404	-36 375
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-41 160	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond		13 544	0
Resultat efter fondavsättningar		-578 020	-76 375

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	29 147 346	25 550 103
Standardförbättringar	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 147 346	25 550 103
Summa anläggningstillgångar		29 147 346	25 550 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 494	0
Övriga fordringar		7 313	3 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 665	63 880
Summa kortfristiga fordringar		82 471	66 167
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 790 913	1 777 088
Summa kassa och bank		1 790 913	1 777 088
Summa omsättningstillgångar		1 873 384	1 843 255
Summa tillgångar		31 020 729	27 394 358



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	23 100 000	23 100 000
Fond för yttre underhåll	271 718	244 102
Summa bundet eget kapital	23 371 718	23 344 102
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 013 679	-1 949 688
Årets resultat	-550 404	-36 375
Summa fritt eget kapital	-2 564 083	-1 986 063
Summa eget kapital	20 807 634	21 358 039
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 440 000
Summa långfristiga skulder		7 440 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 995 000
Leverantörsskulder		361 651
Skatteskulder		113 007
Övriga skulder		19 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	283 655
Summa kortfristiga skulder		2 773 095
Summa eget kapital och skulder	31 020 729	27 394 358



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-276 221	82 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	574 119	518 556
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	179 478	
	477 376	601 476
Erhållen ränta	10	320
Erlagd ränta	-247 651	-94 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 735	506 986
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-37 199	6 851
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	222 129	-842 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 665	-328 183
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 350 840	-3 900 815
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 350 840	-3 900 815
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-50 000	-15 000
Upptagna lån	4 000 000	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 950 000	3 985 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	13 825	-243 997
Likvida medel vid årets början	1 777 088	2 021 086
Likvida medel vid årets slut	1 790 913	1 777 087
Kassa och Bank BR	1 790 913	1 777 087

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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.

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, utrangeras 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
EC fläktar	Linjär	20
Standardförbättringar /Trådlöst nätverk	Linjär	3,5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 076 832	1 001 820
Hyror, lokaler	193 910	165 752
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-43 201	-42 265
Bränsleavgifter, bostäder	38 229	42 775
Elavgifter	257 840	332 139
Kabel-tv-avgifter	50 688	50 688
Övriga ersättningar -gästlägenhet, pant- och överlåtelseavgifter	9 755	11 398
Summa nettoomsättning	1 584 054	1 562 307

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag -elstöd	0	117 521
Övriga rörelseintäkter -påminnelseavgifter, övriga intäkter	4 456	1 020
Summa övriga rörelseintäkter	4 456	118 541

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-13 544	0
Reparationer	-33 050	-7 004
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 180	-55 827
Försäkringspremier	-52 711	-44 384
Kabel- och digital-TV	-52 692	-51 544
Förbrukningsinventarier	-8 456	-9 230
Vatten	-97 194	-73 721
Fastighetsel	-380 151	-483 315
Uppvärmning	-29 691	-25 389
Sophantering och återvinning	-44 684	-44 684
Förvaltningsarvode drift- markskötsel, inköp av mtrl till fast.skötsel och nytt UH plan	-122 032	-72 939
Summa driftskostnader	-891 385	-868 036

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-49 426	-47 581
IT-kostnader (dragning ny kabel ochh rep. Cca 11 tkr, samt hemsida)	-14 888	-3 577
Arvode, yrkesrevisorer (fg år revidering av övergång till K3)	-28 364	-45 144
Övriga förvaltningskostnader	-31 853	-30 766
Kreditupplysningar inklusive inkasso och KFM avgifter	-1 005	-250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 751	-3 150
Kontorsmateriel	-170	-729
Telefon och porto	0	-629
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Bankkostnader	-3 849	-3 234
Advokat och rättegångskostnader	0	-10 125
Summa övriga externa kostnader	-134 306	-145 185

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda*	-33 896	-27 368
Styrelsearvoden	-12 500	-7 500
Sammanträdesarvoden	-16 400	-16 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-6 700	-3 300
Övriga kostnadsersättningar	-1 100	-850
Pensionskostnader	-1 592	-1 023
Sociala kostnader	-13 254	-9 709
Summa personalkostnader	-85 442	-66 150

*Högre personalkostnader pga projekt under 2024.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-574 119	-518 556
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-574 119	-518 556

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång-utrangering av gamla fönster	-179 478	0
Summa övriga rörelsekostnader	-179 478	0

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 138 682	20 237 867
Mark	4 414 288	4 414 288
	28 552 970	24 652 155
Årets anskaffningar		
Nytt tak	0	3 900 815
Fönster	4 080 320	0
EC fläktar	270 520	0
	4 350 840	3 900 815
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering gammalt fönster	-369 119	0
	-369 119	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 534 691	28 552 970
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 002 867	-2 484 311
	-3 002 867	-2 484 311
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-574 119	-518 556
Utrangering gammalt fönster	189 641	0
	-384 478	-518 556
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 387 345	-3 002 867
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 147 346	25 550 103
Varav		
Byggnader	24 733 058	21 135 815
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

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 993	52 711
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 039	3 622
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 633	7 547
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 665	63 880

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel Swedbank	938 703	941 871
Transaktionskonto Swedbank	852 209	835 216
Summa kassa och bank	1 790 913	1 777 088

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 435 000	5 485 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-70 000	-30 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 925 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	7 440 000	5 455 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,81%	2025-04-30	1 985 000,00	0,00	30 000,00	1 955 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-04-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2026-04-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2026-04-30	0,00	4 000 000,00	20 000,00	3 980 000,00
Summa			5 485 000,00	4 000 000,00	50 000,00	9 435 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen att amortering 70 000kr enligt ordinarie amorteringsplan. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 70 000 kr årligen. Resterande skuld på 9 085 000 kr förfaller inom 5 år efter balansdagen. Föreningen kommer under nästkommande verksamhetsår omförhandla ett lån (Stadshypotek) med belopp 1 955 000kr och redovisar denna som kortfristig skuld.

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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	3 400
Upplupna sociala avgifter	0	6 168
Upplupna räntekostnader	52 534	25 992
Upplupna elkostnader	61 961	88 898
Upplupna vattenavgifter	19 967	17 086
Upplupna värmekostnader	8 651	6 995
Upplupna revisionsarvoden	26 250	25 750
Upplupna styrelsearvoden	0	25 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 185	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 106	112 640
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283 655	312 030

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 477 500	5 600 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat uppfräschning av övre yta runt grund Ekgtan 2 och 4. I samband med detta kommer föreningen måla grundfoten under våren 2025.

Styrelsens underskrifter

Lysekil, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Johan Carlsson

Patrik Forsström

Bengt-Göran Kjellner

Susanne Möller

Anto Gaspar

Jonas Sandberg

Carina Rudseter (i egenskap av suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Kent Kyrk
Föreningsvald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557544946036

Dokument

Årsredovisning 2024 BRF Gullmaren 1
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-23 14:11:19 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2025-04-24 08:21:37 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT-GÖRAN KJELLNER"
Signerade 2025-04-23 15:51:24 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA RUDSETER"
Signerade 2025-04-23 14:26:45 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTO GASPARG"
Signerade 2025-04-23 14:16:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN FREDRIK CARLSSON"
Signerade 2025-04-23 15:21:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544946036

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL JONAS SANDBERG"
Signerade 2025-04-23 14:13:32 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patrik Joel Forsström"
Signerade 2025-04-23 18:03:45 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT KYRK"
Signerade 2025-04-23 18:25:02 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2025-04-24 08:21:37 CEST (+0200)

Susanne Möller (SM)
susanne.moller1@outlook.com
+46708302493



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE MÖLLER"
Signerade 2025-04-23 14:30:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544946036

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 osäkerhetsfaktorn 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 Lysekil 1 för år 2024 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

2025-04-24 06:17:40 UTC



KENT KYRK

Förtroendevald revisor

Serienummer: 196f1105a36108[...]afafc17773447

IP: 85.231.xxx.xxx

2025-04-24 08:49:34 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, driftskostnader, 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 skuldyngd 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 planenliga 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

