



## ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Gullholmsbaden

Styrelsen för  
***BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULLHOLMSBADEN***  
Org.nr. 757202-8095

får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under  
räkensårsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULLHOLMSBADEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024-01-01 – 2024-12-31

#### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-27.

I bostadsrättsföreningen Gullholmsbaden Härmanö 2:109 finns 69 stugor à 40 ,4 kvm samt en huvudbyggnad inrymmande reception, kontor, restaurang, storkök samt konferensrum (539 kvm). Utöver ovanstående byggnader finns också en fristående bastu, en minigolfanläggning samt brygga för fritidsbåtar och bad.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Fastigheternas taxeringsvärde är 111 254 000 kronor.

Föreningen är medlem i Gullholmsens samfällighetsförening, Orust Härmanö GA:2, med 83 andelar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-16.

#### Investeringar

Under året har ytterligare 8 stugor renoverats av Kungsviken Byggnads AB. Renoveringen innebar komplett byte av tak, balkonger, altaner, byte av gamla fönster samt fasadmålning och byte av fasad i dåligt skick.

#### Reparationer

Mindre reparationer har utförts löpande på bostadsrättsföreningens byggnader, både i egen regi och med inköpta tjänster.

#### Förväntad framtida utveckling

Renovering av ytterligare 8 stugor påbörjas 2024 med Kungsviken Byggnads AB och slutförs 2025. I stugrenoveringen ingår komplett byte av tak, balkonger, altaner, byte av gamla fönster samt fasadmålning. Vi kommer också installera en handikapshiss till restaurangen och renovera bryggan plus minigolfbanorna.

#### VERKSAMHETEN

Verksamheten består i huvudsak av två delar, dels att upplåta fritidsbostäder åt ägarnas anställda och medlemmar, dels att bedriva restaurang- och konferensverksamhet i syfte att hålla en hög servicenivå och möjlighet till uthyrning av stugorna på annan del av året än sommarsäsongen.

**Konferenser**

|              | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|------|------|
| Antal dagar  | 35   | 39   | 72   | 25   | 26   |
| Antal gäster | 325  | 267  | 879  | 227  | 156  |

**Besöksfrekvensen i stugorna (%)**

|         | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------|------|------|------|------|------|------|
| Juni    | 47,7 | 47,9 | 47,9 | 47   | 46   | 43   |
| Juli    | 83,5 | 86,3 | 86,2 | 94   | 91   | 83   |
| Augusti | 56,7 | 62,7 | 62,7 | 74   | 64   | 53   |

**Huspoolen**

Antal uthyrningsnätter som förmedlats de senaste åren:

|  | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019  |
|--|------|------|------|------|------|-------|
|  | 1044 | 1319 | 1250 | 1416 | 1663 | 1 069 |

Detta innebär för 2024 att de medlemmar som lämnat sin stuga till huspoolen har erhållit 946 405 kr (2023: 1 091 155 kr 2022: 1 008 558 kr 2021: 1 133 788 kr 2020: 1 011 533 kr, 2019: 796 097 kr, 2018: 646 964 kr).

**FÖRVALTNING/DRIFT**

Bostadsrättsföreningen Gullholmsbaden har under året haft avtal med HSB Göteborg om förvaltning och administration av anläggningen samt avtal med Kungsviken Byggnads AB avseende fastighetsskötsel.

**PERSONAL**

Bostadsrättsföreningen har under året haft fem tillsvidareanställda, varav fyra stycken på 80 % och en på 100 % inom Unionen och Fastighets kollektivavtalsområde (motsvarande 4,2 årsarbetare). Säsongsanställd personal (motsvarande ca 4 årsarbetare), tillkommer.

## FÖRENINGSFRÅGOR

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024.  
Av föreningens 24 medlemmar var 16  
röstberättigade närvarande vid stämman, varav 2 med ombudsfullmakt.

### Ägarförhållande, medlemmar

Bostadsrättsföreningen hade vid årets början 24 medlemmar och vid årets slut 23 medlemmar.  
Förteckning över medlemmar i bostadsrättsföreningen återfinns på sista sidan.

### Överlåtelse

Under året har två överlåtelse skett.

### Styrelse samt suppleanter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

|                    |                 |                              |
|--------------------|-----------------|------------------------------|
| Ingela Edlund      | ordförande      | Seko, Stockholm              |
| Robert Eriksson    | vice ordförande | Kommunal, Stockholm          |
| Henrik Wolfbrandt  | sekreterare     | HSB Göteborg                 |
| Angelica Teiffel   | ledamot         | IF Metall, Göteborg          |
| Adrian Avdullahu   | ledamot         | Volvo Verkstadsklubb,        |
| Patrik Johansson   | ledamot         | Byggnads Väst                |
| Christer Johansson | ledamot         | Seko Väst, avgick 2024-08-31 |

Suppleanter har varit Gustaf Engbusk IF Metall och Claes Olsson Seko Väst.

I tur att avgå vid stämman för verksamhetsåret 2024 är ordinarie ledamöterna Robert Eriksson Kommunal, Adrian Avdullahu Volvo Verkstadsklubb samt suppleanterna Claes Olsson Seko Väst och Gustaf Engbusk IF Metall.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

### Firmatecknare

Bostadsrättsföreningens firmatecknare har varit styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.  
Firmatecknare i löpande förvaltningsärenden har varit Andreas Pettersson, HSB Göteborg.

### Revisorer

Revisor har varit Conny Järvhäll, Byggnads Väst, revisorssuppleant Stefan Henriksson IF Metall samt BoRevision AB.



## Valberedning

I valberedningen har ingått Jan Nilsson, IF Metall sammankallande, Göteborg, Rebelo Da Silva, Carlos Volvo Cars, Göteborg, Peter Norlander, Byggnads Väst och Urban Kihlen, Semcon Caran AB.

## EKONOMI

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Bostadsrättsföreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| tkr                                     | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                        | 387    | 481    | 434    | 607    | 525    |
| Skuldsättning, kr/kvm                   | 4 509  | 2 405  | 1 793  | 1 435  | 1 793  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm   | 5 380  | 2 869  |        |        |        |
| Räntekänslighet, %                      | 2%     | 1%     | 1%     | 1%     | 1%     |
| Energikostnad, kr/kvm                   | 346    | 399    | 607    | 461    | 311    |
| Årsavgifter, kr/kvm                     | 2 461  | 2 322  | 2 211  | 2 168  | 2 126  |
| Årsavgifter/totala intäkter i %         | 52%    | 47%    |        |        |        |
| Totala intäkter, kr/kvm                 | 3 996  | 4 010  | 4 639  | 4 713  | 4 132  |
| Nettoomsättning i tkr                   | 13 014 | 12 934 | 12 826 | 12 931 | 11 333 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -384   | -230   | -338   | 47     | 166    |
| Soliditet %                             | 56%    | 72%    | 72%    | 75%    | 73%    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett underskott i år som i huvudsak har uppstått på grund av räntekostnaderna som har ökat pga de nya lånen som tagits ut under det senaste året.

Föreningen ser löpande över inkomster och utgifter. Till följd av inflation, höjda räntor och därtill hörande ökade kostnader har föreningen höjt årsavgiften från 1/1 2025 med 8 %.

### FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

|                                | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl. stämman<br>beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|--------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalda insatser             | 25 099 992                 |                                                                        |                           | 25 099 992                 |
| Fond för yttre underhåll       | 6 134 628                  |                                                                        | 500 000                   | 6 634 628                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>31 234 620</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>500 000</b>            | <b>31 734 620</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat            | -2 005 524                 | -230 249                                                               | -500 000                  | -2 735 771                 |
| Årets resultat                 | -230 249                   | 230 249                                                                | -383 682                  | -383 682                   |
| <b>S:a ansamlad vinst</b>      | <b>-2 235 773</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-883 682</b>           | <b>-3 119 453</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>28 998 847</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-383 682</b>           | <b>28 615 167</b>          |

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt disposition ur med 0 kr.

**RESULTATDISPOSITION**

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -2 735 771      |
| Årets resultat      | <u>-383 682</u> |
|                     | -3 119 453      |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -3 119 453 |
|---------------------|------------|



| <b>Resultaträkning</b>                         |       | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 13 014 461                       | 12 934 054                       |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2 | 281 393                          | 405 841                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |       | <b>13 295 854</b>                | <b>13 339 895</b>                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                | Not 3 | -3 398 314                       | -3 385 049                       |
| Underhållskostnader                            | Not 4 | 0                                | -156 633                         |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5 | -2 323 537                       | -2 459 786                       |
| Personalkostnader                              | Not 6 | -5 006 852                       | -4 869 658                       |
| Fastighetsskatt/avgift                         |       | -720 275                         | -703 853                         |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -1 671 331                       | -1 673 037                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |       | <b>-13 120 309</b>               | <b>-13 248 016</b>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |       | <b>175 545</b>                   | <b>91 879</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8 | 118 165                          | 14 998                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9 | -677 392                         | -337 126                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |       | <b>-559 227</b>                  | <b>-322 128</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                          |       | <b>-383 682</b>                  | <b>-230 249</b>                  |

| Balansräkning                                |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Tillgångar                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 35 795 684 | 37 417 812 |
| Inventarier                                  | Not 12 | 108 508    | 75 841     |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 13 | 7 161 371  | 0          |
|                                              |        | 43 065 563 | 37 493 653 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 43 065 563 | 37 493 653 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Varulager                                    | Not 14 | 113 809    | 118 260    |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kundfordringar                               | Not 15 | 2 074      | 297 523    |
| Övriga fordringar                            | Not 16 | 5 344 012  | 1 556 094  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 444 420    | 405 186    |
|                                              |        | 5 790 506  | 2 258 803  |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 18 | 2 000 000  | 0          |
| Kassa och bank                               |        | 178 142    | 185 137    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 8 082 457  | 2 562 200  |
| Summa tillgångar                             |        | 51 148 020 | 40 055 853 |



| Balansräkning                                | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 25 099 992        | 25 099 992        |
| Underhållsfond                               | 6 634 628         | 6 134 628         |
|                                              | <u>31 734 620</u> | <u>31 234 620</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -2 735 771        | -2 005 524        |
| Årets resultat                               | -383 682          | -230 249          |
|                                              | <u>-3 119 453</u> | <u>-2 235 773</u> |
| Summa eget kapital                           | <b>28 615 167</b> | <b>28 998 847</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 19 0          | 0                 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 19 15 000 000 | 8 000 000         |
| Leverantörsskulder                           | 1 246 003         | 564 259           |
| Skatteskulder                                | 87 719            | 95 520            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 93 818     | 167 259           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 6 105 313  | 2 229 966         |
|                                              | <u>22 532 853</u> | <u>11 057 004</u> |
| Summa skulder                                | <b>22 532 853</b> | <b>11 057 004</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        | <b>51 148 020</b> | <b>40 055 851</b> |

| Kassaflödesanalys                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31   | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Löpande verksamhet</strong>                                       |                            |                             |
| Resultat efter finansiella poster                                         | -383 682                   | -230 249                    |
| Avskrivningar                                                             | 1 671 331                  | 1 673 037                   |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 1 287 649                  | 1 442 788                   |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>            |                            |                             |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager                                        | 4 451                      | 1 444                       |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | 255 356                    | 288 491                     |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 4 475 848                  | -3 469 571                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 6 023 304                  | -1 736 848                  |
| <strong>Investeringsverksamhet</strong>                                   |                            |                             |
| Investeringar i fastigheter                                               | -7 161 371                 | -3 407 782                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                      | -81 870                    | -35 000                     |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | -7 243 241                 | -3 442 782                  |
| <strong>Finansieringsverksamhet</strong>                                  |                            |                             |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | 7 000 000                  | 3 000 000                   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | 7 000 000                  | 3 000 000                   |
| <strong>Årets kassaflöde</strong>                                         | <strong>5 780 063</strong> | <strong>-2 179 630</strong> |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                           | <strong>1 707 827</strong> | <strong>3 887 457</strong>  |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                             | <strong>7 487 892</strong> | <strong>1 707 827</strong>  |

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                    |        |                                |       |
|--------------------|--------|--------------------------------|-------|
| Byggnader          | 2,35%  | Lobby/reception                | 4,00% |
| Restaurang         | 1,41%  | Fönster                        | 2,50% |
| Köksinvestering    | 3,33%  | Ventilation                    | 4,00% |
| Bastu              | 5,00%  | Bergvärme tekniken             | 4,00% |
| Brygga             | 5,00%  | Bergvärme resterande           | 1,11% |
| Minigolfanläggning | 10,00% | Fiber                          | 6,67% |
| P-plats            | 6,67%  | Takbyte, huvudbyggnad          | 2,50% |
| Inventarier        | 20,00% | Målning, huvudbyggnad          | 8,33% |
| Konferens          | 4,00%  | Fönster & takbyte, etapp 1 & 2 | 2,50% |
| Éntre trappa       | 4,00%  | Målning, etapp 2               | 8,33% |

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Föreningen beskattas enbart för inkomster och utgifter som inte är hänförliga till föreningens fastigheter. Efter avräkning av eventuellt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6% på beräknad överskott.

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 5 289 872 |
| Föreningens taxerade underskott föregående år               | 5 141 759 |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer****Medelantal anställda**

|         | Innev. år | Föreg. år |
|---------|-----------|-----------|
| Män     | 1         | 2         |
| Kvinnor | 4         | 4         |
|         | <u>5</u>  | <u>6</u>  |

| Noter                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
| Årsavgifter                                               | 6 862 397                | 6 473 941                |
| Konferens / uthyrning lokal och gästrum                   | 39 260                   | 55 720                   |
| Intäkter servering och konferens                          | 4 433 354                | 4 584 254                |
| Försäljning av varor                                      | 183 692                  | 276 363                  |
| Intäkter tvätt- och städtjänster                          | 365 559                  | 396 852                  |
| Uthyrning båtar och båtplatser                            | 120 697                  | 173 106                  |
| Uthyrning övriga inventarier                              | 54 747                   | 54 126                   |
| Uthyrning bastu                                           | 62 954                   | 147 309                  |
| Förmedlingsavgift stugor                                  | 588 925                  | 476 434                  |
| Intäkter minigolf                                         | 105 353                  | 99 417                   |
| Intäkter postombud                                        | 197 523                  | 196 532                  |
|                                                           | <b>13 014 461</b>        | <b>12 934 054</b>        |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                       |                          |                          |
| Övriga intäkter                                           | 281 393                  | 405 841                  |
| *Varav elstöd                                             | 0                        | 283 386                  |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                           | 282 587                  | 264 965                  |
| Reparationer                                              | 175 168                  | 92 241                   |
| Reparation maskiner och inventarier                       | 10 035                   | 8 764                    |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier          | 26 376                   | 49 996                   |
| El                                                        | 843 201                  | 951 291                  |
| Vatten                                                    | 309 405                  | 374 732                  |
| Sophämtning                                               | 348 171                  | 256 754                  |
| Fastighetsförsäkring                                      | 117 887                  | 83 789                   |
| Förvaltningsarvoden                                       | 299 518                  | 251 778                  |
| Förvaltaravtal                                            | 372 164                  | 427 738                  |
| Serviceavtal                                              | 203 511                  | 212 484                  |
| Revision                                                  | 30 938                   | 28 125                   |
| Kontorsmaterial                                           | 24 465                   | 39 789                   |
| Porto och telekostnader                                   | 105 029                  | 98 872                   |
| Frakter                                                   | 45 139                   | 15 375                   |
| Föreningsavgifter & vägavgifter                           | 106 788                  | 128 891                  |
| Tomträttsavgäld & vägavgifter                             | 38 104                   | 35 802                   |
| Konsultkostnad                                            | 36 842                   | 63 663                   |
| Övriga driftskostnader                                    | 22 986                   | 0                        |
|                                                           | <b>3 398 314</b>         | <b>3 385 049</b>         |
| <b>Not 4 Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
| Byggnad invändigt                                         | 0                        | 60 376                   |
| VVS                                                       | 0                        | 79 003                   |
| Utrustning                                                | 0                        | 17 254                   |
|                                                           | <b>0</b>                 | <b>156 633</b>           |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
| Servering och konferens                                   | 2 166 618                | 2 317 852                |
| Båtuthyrning                                              | 75 866                   | 74 846                   |
| Annonsering, reklam och webbtjänster                      | 81 053                   | 67 088                   |
|                                                           | <b>2 323 537</b>         | <b>2 459 786</b>         |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
| <b>Övriga anställda</b>                                   |                          |                          |
| Löner och ersättningar                                    | 3 529 280                | 3 489 833                |
| Sociala kostnader                                         | 1 102 362                | 1 029 973                |
| Särskild löneskatt                                        | 42 670                   | 32 582                   |
| Uttagsskatt                                               | 137 652                  | 134 294                  |
| Pensionskostnader och förpliktelser                       | 175 885                  | 151 266                  |
| Övriga personalkostnader                                  | 19 003                   | 31 710                   |
|                                                           | <b>5 006 852</b>         | <b>4 869 658</b>         |
| <b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                                 | 1 408 914                | 1 408 914                |
| Markanläggningar                                          | 213 214                  | 213 214                  |
| Inventarier                                               | 49 203                   | 50 909                   |
|                                                           | <b>1 671 331</b>         | <b>1 673 037</b>         |



| Noter         |                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 8</b>  | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|               | Ränteintäkter skattekonto                         | 833                      | 1 349                    |
|               | Övriga ränteintäkter                              | 117 332                  | 13 649                   |
|               |                                                   | <b>118 165</b>           | <b>14 998</b>            |
| <b>Not 9</b>  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|               | Räntekostnader långfristiga skulder               | 527 941                  | 233 933                  |
|               | Räntekostnader kortfristiga skulder               | 0                        | 3 660                    |
|               | Övriga finansiella kostnader                      | 149 450                  | 99 533                   |
|               |                                                   | <b>677 391</b>           | <b>337 126</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>Årets resultat</b>                             |                          |                          |
|               | Redovisat resultat                                | <b>-383 682</b>          | <b>-230 249</b>          |
|               | Avsättning till underhållsfond                    | -500 000                 | -745 000                 |
|               | Disposition ur underhållsfond                     | 0                        | 156 633                  |
|               | Resultat efter underhållspåverkan                 | -883 682                 | -818 616                 |

| Noter                                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 45 502 802        | 39 971 446        |
| Årets investeringar                                         | 0                 | 6 175 058         |
| Årets utrangering                                           | 0                 | -643 702          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 45 502 802        | 45 502 802        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -9 876 646        | -9 111 434        |
| Årets avskrivningar                                         | -1 408 914        | -1 408 914        |
| Årets utrangering                                           | 0                 | 643 702           |
| Utgående avskrivningar                                      | -11 285 560       | -9 876 646        |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                              | <b>34 217 242</b> | <b>35 626 156</b> |
| <b>Markanläggningar</b>                                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 3 211 757         | 3 211 757         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 3 211 757         | 3 211 757         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                         | -1 620 101        | -1 406 887        |
| Årets avskrivningar                                         | -213 214          | -213 214          |
| Utgående avskrivningar                                      | -1 833 315        | -1 620 101        |
| <b>Bokfört värde markanläggningar</b>                       | <b>1 378 442</b>  | <b>1 591 656</b>  |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                   | <b>200 000</b>    | <b>200 000</b>    |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                     | <b>35 795 684</b> | <b>37 417 812</b> |
| Taxeringsvärde för Härmanö 2:109                            |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                          | 34 983 000        | 33 948 000        |
| Byggnad - lokaler                                           | 5 400 000         | 5 400 000         |
|                                                             | 40 383 000        | 39 348 000        |
| Mark - bostäder                                             | 69 966 000        | 67 896 000        |
| Mark - lokaler                                              | 905 000           | 905 000           |
|                                                             | 70 871 000        | 68 801 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                       | 111 254 000       | 108 149 000       |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                  |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                      | 15 000 000        | 8 000 000         |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 1 501 178         | 1 466 178         |
| Årets investeringar                                         | 81 870            | 35 000            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    | 1 583 048         | 1 501 178         |
| Ingående avskrivningar                                      | -1 425 337        | -1 374 428        |
| Årets avskrivningar                                         | -49 203           | -50 909           |
| Utgående avskrivningar                                      | -1 474 540        | -1 425 337        |
| <b>Bokfört värde</b>                                        | <b>108 508</b>    | <b>75 841</b>     |
| <b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 0                 | 2 767 276         |
| Stugprogrammet etapp 1 & 2, tak- & fönsterbyte samt målning | 0                 | 3 407 782         |
| Aktiveras, årets investeringar (Not 11)                     | 0                 | -6 175 058        |
| Stugprogrammet etapp 3, tak- & fönsterbyte samt målning     | 7 161 371         | 0                 |
| Utgående balans                                             | 7 161 371         | 0                 |
| <b>Not 14 Varulager</b>                                     |                   |                   |
| Lager                                                       | 113 809           | 118 260           |

| Noter                                                                                 |             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |                  |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| <b>Not 15 Kundfordringar</b>                                                          |             |                  |                  |                  |                      |
| Hyres och avgiftsfordringar                                                           |             | 2 074            | 0                |                  |                      |
| Övriga kundfordringar                                                                 |             | 0                | 297 523          |                  |                      |
|                                                                                       |             | <b>2 074</b>     | <b>297 523</b>   |                  |                      |
| <b>Not 16 Övriga fordringar</b>                                                       |             |                  |                  |                  |                      |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                                                  |             | 5 309 750        | 1 522 690        |                  |                      |
| Skattekonto                                                                           |             | 31 262           | 30 404           |                  |                      |
| Övrigt                                                                                |             | 3 000            | 3 000            |                  |                      |
|                                                                                       |             | <b>5 344 012</b> | <b>1 556 094</b> |                  |                      |
| <b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                            |             |                  |                  |                  |                      |
| Förutbetalda kostnader                                                                |             | 441 720          | 405 186          |                  |                      |
| Upplupna intäkter                                                                     |             | 2 700            | 0                |                  |                      |
|                                                                                       |             | <b>444 420</b>   | <b>405 186</b>   |                  |                      |
| <b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>                                                |             |                  |                  |                  |                      |
| Placeringstyp                                                                         | Startdatum  | Oms. datum       | Löptid           | Ränta            | Belopp               |
| Bunden placering HSB                                                                  | 2024-12-14  | 2025-03-14       | 3 mån            | 2,70%            | 1 000 000            |
| Bunden placering HSB                                                                  | 2024-12-14  | 2025-03-14       | 3 mån            | 2,70%            | 1 000 000            |
|                                                                                       |             |                  |                  |                  | <b>2 000 000</b>     |
| Fasträntepaceringar                                                                   |             |                  |                  |                  | 2 000 000            |
|                                                                                       |             |                  |                  |                  | <b>2 000 000</b>     |
| <b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                |             |                  |                  |                  |                      |
| Låneinstitut                                                                          | Lånenummer  | Ränta            | Konv.datum       | Belopp           | Nästa års amortering |
| Länsförsäkringar                                                                      | 90623998815 | 3,45%            | 2025-05-31       | 15 000 000       | 0                    |
|                                                                                       |             |                  |                  |                  | 15 000 000           |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                                              |             |                  |                  |                  | 0                    |
| Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld |             |                  |                  |                  | 15 000 000           |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut                                       |             |                  |                  |                  | 15 000 000           |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                   |             |                  |                  |                  | 15 000 000           |
| <b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>                                             |             |                  |                  |                  |                      |
| Källskatt                                                                             |             |                  |                  | 34 940           | 34 310               |
| Arbetsgivaravgifter                                                                   |             |                  |                  | 48 628           | 47 649               |
| Mervärdesskatt                                                                        |             |                  |                  | 10 250           | 85 300               |
|                                                                                       |             |                  |                  | <b>93 818</b>    | <b>167 259</b>       |
| <b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                            |             |                  |                  |                  |                      |
| Övriga upplupna kostnader                                                             |             |                  |                  | 1 437 593        | 965 692              |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                       |             |                  |                  | 4 646 116        | 1 202 538            |
| Uppl. förmedlingsavgifte                                                              |             |                  |                  | 21 603           | 45 662               |
| Övriga förutbetalda intäkter                                                          |             |                  |                  | 0                | 16 074               |
|                                                                                       |             |                  |                  | <b>6 105 312</b> | <b>2 229 966</b>     |

| Noter                                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Not 22 Övriga noter-Eventualförpliktelser</b> |            |            |
| Föreningsavgäld till HSB Göteborg ek.för.        | 69 290     | 70 804     |

Göteborg  
Denna årsredovining är elektroniskt signerad av

|                  |                   |                 |
|------------------|-------------------|-----------------|
| Angelica Teiffel | Ardian Avdullahu  | Robert Eriksson |
| Patrik Johansson | Henrik Wolfbrandt | Ingela Edlund   |

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

|                                              |                                        |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| Conny Järvhäll<br>Av föreningen vald revisor | Carina Westlund Myrén<br>BoRevision AB |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gullholmsbaden, org.nr. 757202-8095

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gullholmsbaden för räkenskapsåret 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

### 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gullholmsbaden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 provar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Conny Järvhäll  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Gullholmsbaden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGELA EDLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 05:53:49



**ANGELICA TEIFFEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:14:57



**ARDIAN AVDULLAHU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:09:47



**PATRIK JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 07:14:17



**HENRIK WOLFBRANDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 06:02:29



**ROBERT ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 06:42:10



**CONNY JERVHÄLL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 07:42:25



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:20:35



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Gullholmsbaden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CONNY JERVHÄLL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 07:46:12



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:20:58



HSB – där möjligheterna bor

**Brf Gullholmsbaden**  
**Bokslut 2024**

***Resultatenhet: Stugorna***

|                                                   | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                            | <b>8 515 814,37</b>  | <b>8 469 438,84</b>  |
| <i>Drift</i>                                      |                      |                      |
| <b>Fastighetsskötsel och städ</b>                 | <b>-426 662,49</b>   | <b>-320 136,91</b>   |
| <b>Löpande underhåll</b>                          | <b>-140 679,59</b>   | <b>-60 468,33</b>    |
| <b>El</b>                                         | <b>-636 176,22</b>   | <b>-696 085,08</b>   |
| <b>Vatten</b>                                     | <b>-171 891,50</b>   | <b>-203 835,70</b>   |
| <b>Sophämtning</b>                                | <b>-222 489,69</b>   | <b>-139 862,70</b>   |
| <b>Fastighetsförsäkringar</b>                     | <b>-98 278,18</b>    | <b>-39 566,82</b>    |
| <b>Förvaltningskostnader</b>                      | <b>-373 156,05</b>   | <b>-380 281,64</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                          | <b>-2 089 366,41</b> | <b>-2 042 436,32</b> |
| <b>Övriga externa kostnader</b>                   | <b>-517 647,88</b>   | <b>-454 549,88</b>   |
| <b>Drift</b>                                      | <b>-4 676 348,01</b> | <b>-4 337 223,38</b> |
| <b>Planerat underhåll</b>                         | <b>1 600,00</b>      | <b>-156 633,18</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                            | <b>-720 275,00</b>   | <b>-703 853,00</b>   |
| <b>Tomträttsavgäld</b>                            | <b>-38 103,90</b>    | <b>-35 802,00</b>    |
| <b>Avskrivningar</b>                              | <b>-1 654 559,00</b> | <b>-1 673 037,00</b> |
| <i>Finansiella poster</i>                         |                      |                      |
| <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  | <b>118 164,53</b>    | <b>14 998,05</b>     |
| <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-675 973,28</b>   | <b>-288 806,96</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         | <b>-557 808,75</b>   | <b>-273 808,91</b>   |
| <b>Resultat</b>                                   | <b>870 319,71</b>    | <b>1 289 081,00</b>  |



# Brf Gullholmsbaden

## Bokslut 2024

### Resultatenhet: Restaurangen

|                                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                            | 4 780 039  | 4 870 456  |
| <i>Drift</i>                               |            |            |
| Fastighetsskötsel och städ                 | -185 965   | -200 197   |
| Löpande underhåll                          | -34 489    | -31 772    |
| El                                         | -207 025   | -255 206   |
| Vatten                                     | -137 513   | -170 896   |
| Sophämtning                                | -125 681   | -116 891   |
| Fastighetsförsäkringar                     | -19 609    | -44 222    |
| Förvaltningskostnader                      | -298 524   | -299 234   |
| Personalkostnader                          | -2 917 486 | -2 827 220 |
| Övriga externa kostnader                   | -2 087 958 | -2 851 826 |
| Drift                                      | -6 014 250 | -6 797 465 |
| Planerat underhåll                         | -1 600     | 0          |
| Avskrivningar                              | -16 772    | 0          |
| <i>Finansiella poster</i>                  |            |            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -1 418     | -48 319    |
| Finansiella poster                         | -1 418     | -48 319    |
| Resultat                                   | -1 254 001 | -1 975 329 |

## MEDLEMSFÖRTECKNING BRF GULLHOLMSBADEN

|    |                                        |    |                                |
|----|----------------------------------------|----|--------------------------------|
| 1  | Semcon Caran AB                        | 38 | Ale Kommun Personalenheten     |
| 2  | Seko                                   | 39 | Sv. Kommunalarbetareförbundet  |
| 3  | Seko                                   | 40 | Seko                           |
| 4  | IF Metall Göteborg                     | 41 | Seko                           |
| 5  | Byggnads Väst                          | 42 | Ale Kommun Personalenheten     |
| 6  | OKR Invest AB                          | 43 | Seko                           |
| 7  | Byggnads Väst                          | 44 | Seko                           |
| 8  | Bostads AB Posedion                    | 45 | Seko Väst                      |
| 9  | SGS Studentbostäder                    | 46 | Bostads AB Posedion            |
| 10 | Valmet AB                              | 47 | Seko Väst                      |
| 11 | Valmet AB                              | 48 | IF Metall Göteborg             |
| 12 | Volvo Car Verkstadsklubb               | 49 | G-H-K Stugor KB                |
| 13 | Henån Glasmästeri o Ramaffär AB        | 50 | Crabat AB                      |
| 14 | Valmet AB                              | 51 | Uddevallahem Bostadsstiftelsen |
| 15 | IF Metall Dackebygden                  | 52 | Seko Väst                      |
| 16 | Frontec Sverige AB:s Personalstiftelse | 53 | IF Metall Borås                |
| 17 | Seko                                   | 54 | Seko Väst                      |
| 18 | HSB Nordvästra Götaland                | 55 | HSB Göteborg                   |
| 19 | Seko                                   | 56 | IF Metall Göteborg             |
| 20 | Ale Kommun Personalenheten             | 57 | Byggnads Väst                  |
| 21 | HSB Göteborg                           | 58 | IF Metall Göteborg             |
| 22 | Volvo Car Verkstadsklubb               | 59 | IF Metall Göteborg             |
| 23 | IF Metall Borås                        | 60 | Seko                           |
| 24 | Seko                                   | 61 | Seko                           |
| 25 | Seko Väst                              | 62 | HSB brf Hisings Kärra          |
| 26 | Seko                                   | 63 | HSB Göteborg                   |
| 27 | IF Metall Höglandet                    | 64 | Familjebostäder i Göteborg AB  |
| 28 | SCA Personalstiftelse                  | 65 | Volvo Verkstadsklubb           |
| 29 | Sv. Kommunalarbetareförbundet          | 66 | Volvo Car Verkstadsklubb       |
| 30 | Sv. Kommunalarbetareförbundet          | 67 | Volvo Car Verkstadsklubb       |
| 31 | Seko                                   | 68 | Volvo Car Verkstadsklubb       |
| 32 | Seko                                   | 69 | Volvo Car Verkstadsklubb       |
| 33 | Volvo Verkstadsklubb                   |    |                                |
| 34 | Seko Väst                              |    |                                |
| 35 | Sv. Kommunalarbetareförbundet          |    |                                |
| 36 | Sv. Kommunalarbetareförbundet          |    |                                |
| 37 | Seko                                   |    |                                |

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.