

Årsredovisning
för
Brf Gullmaren Lysekil 2
769624-3430
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Gullmaren Lysekil 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Lysekil.

Under 2024 hölls 13 stycken styrelsemöten och en föreningsstämma. Under verksamhetsåret har även 4 kvartalsblad utkommit. En arbetsdag genomfördes 11 maj 2024, då städades tvättstuga, trappuppgångar, fönster samt källargolv.

Övrigt underhåll 2024 har varit:

Byte av vattenmätare till automatisk avläsning

Byte av trasiga paneler har skett löpande

Övriga förändringar under året

Teknisk förvaltning sades upp

Inför 2025 avtalades om ekonomisk förvaltning med SBC

Inför 2025 sades Krokstad Kontorstjänst upp som ekonomisk förvaltare

Inför 2025 avtalades individuell eluträkning av IMD Sverige för att kunna fakturera varje medlem månadsvis utefter de faktiska förbrukningen.

Inför 2025 tas mötesarvodet på 500 kr/möte bort och likaså milersättningen för styrelseledamöter.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av minskade underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 225 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 tkr.

Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har förändrats under året från 115 % till 90 %.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mariedal 1:227 i Lysekils kommun. På fastigheten finns en byggnad med 27 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1976. Ombyggnad skedde 2013. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten av C.o.P Marketing AB 2012. Fastighetens adress är Lindvägen 3A och 3B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Lägenhetsfördelning

<u>1 r.o.k.</u>	<u>2 r.o.k.</u>	<u>3 r.o.k.</u>	<u>Summa</u>
4	17	6	27
Total tomtarea			1 013 kvm
Total bostadsarea			1 734 kvm
Årets taxeringsvärde			16 915 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			16 915 000 kr

Krokstad Kontorstjänst har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. SCB var under första halvåret engagerade som fastighetsförvaltare och Spikbussen har fastighetsjouren. Byggnaden uppfördes 1976 i överensstämmelse med då aktuell detaljplan som medgav bostadsändamål. I samband med att rivning av byggnaden aktualiserades under bostadskrisen under det sista decenniet av 1900-talet kom ett avtal till stånd mellan Statens bostadskreditnämnd och Lysekils kommun om att byggnaden kunde behållas men på nämndens villkor om att permanent boende inte skulle tillåtas.

Boende på fastigheten, det vill säga i huset, kan inte vara skrivna i detsamma men kan använda sin lägenhet för alternativt boende eller som fritidslägenhet. I samband med att nuvarande detaljplan fastställdes 2007-10-18 beslutade byggnadsnämnden att tillfälligt boende skulle accepteras samt att hiss skulle anordnas. Efter hemställan från föreningen medgav byggnadsnämnden 2016-03-03 att på grund av synnerliga skäl släppa kravet på hiss.

Fastigheten var, enligt uppgiftsår 2015, taxerad som hyresenhet med byggnadsvärde under 50.000 kr. Taxeringsvärde 2016 = 2.595.000 kr, 2017 = 13.049.000 kr, 2019=16.932.000 kr och det senaste taxeringsvärdet som gäller från 2022 = 16.915.000 kr

Byggnaden har två trappuppgångar utan hiss till 3 våningsplan. Fastigheten omfattar 27 fritidslägenheter med en sammanlagd boyta om 1.734 kvm, 4 lägenheter med ett rum och kök, 17 med två rum och kök samt 6 st med tre rum och kök. I källaren finns förvaringsutrymmen och ett aktivt och godkänt skyddsrum. Dessutom inryms en tvättstuga med 2 tvättmaskiner och 2 torktumlare på plan ett. I nära anslutning till tvättstuga finns även städ förråd.

Uppvärmning sker genom direktverkande el. För gemensamma utrymmen är uppvärmningen en del av hyran. Uppvärmningen av respektive lägenhet debiteras per lägenhet som en del av hushållselen. Lägenhetsinnehavaren skall tillse att lägenhetens temperatur inte understiger 15 grader.

El och vatten

Total elförbrukning har under år 2024 (dec23-nov24) varit 117.755 kWh (2023 dec22-nov23: 113.378 kWh, 2022: 110.852 kWh) varav hushållsel 94.506 kWh (2023 92.928 kWh, 2022 84.219 kWh). Det vill säga, gemensam elförbrukning (tvättstuga, ventilationsfläkt, belysning i trapphus och källare 23.249 kWh (2023: 20.459 kWh, 2022: 26.633 kWh) Medelkostnaden för el har under perioden dec 23-nov 24 varit 2,09 (2023 jan-maj 3,38 kr/kWh och under perioden 2023 jun-nov 2,24 kr/kWh).

Kostnaden för vatten har varit 51.616 kr (2023 38.450 kr) och för uppvärmning (varmvatten) har tillkommit 12.338 kr (2023 10.578kr).

Reparationer och underhåll

För att bevara föreningen hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 74.480 kr.

Årets utförda underhåll

Uppdatering/automatisering av vattenmätare
Diverse byten/reparationer av brädor på loftgångarna och balkonger
Ny belysning på loftgångarna samt vid tvättstuga
Underhållsspolning
Räcken (Fastsättning/byte av brädor vid behov
SBA

Årets planerade underhåll

I underhållsplan 2024
Ny belysning på loftgångarna samt vid tvättstugan (10')
Automatisering av vattenläsning (18')
Underhållsspolning (40')
Räcken (Fastsättning/byte av brädor vid behov) (10')
SBA (5')
Reparation av ventilationsaggregat/reglertermostat (8')

Den största planerade och utförda underhållsaktiviteten för 2024 var underhållsspolning. Detta för att förlänga livslängden på rören och för att undvika risken för ovälkomna stopp och översvämningar som i sin tur kan leda till fuktskador.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen skall reserveras (avsättas) till underhållsfonden.
Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan som uppdaterades under 2023 visar nu på en genomsnittlig underhållskostnad på 63 tkr (113) tkr per år de närmaste 9 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 201 tkr (201) tkr.
För årets underhållskostnader har 74.480 kr tagits i anspråk.
De senaste 7 åren har nedanstående underhåll utförts.

Tidigare betydande underhåll

Byte av armaturer trappuppgångar/källare	2018
Byte panel nedre svalgång	2018
Byte yttertak inkl asbestsanering	2019
Nytt sophanteringssystem (samfällighet)	2021
Byte elmätare	2022
Målning av trätor, balkonger	2022
Byte panel våning 2 & 3	2023
Cykelrum (fd soprum)	2023
Nya lås i ytterdörrar	2023
Byte av vattenmätare	2024
Underhållsspolning av stamledning	2024
Komplettering av belysning på svalgångar	2024

Planerat underhåll 2025 samt ungefärliga kostnader 2025-29

Fortsatt underhåll/målning av fönster
Fortsatt underhåll målning av träytor

År	Beräknad UH-kostnad
2025	65 000 kr
2026	225 000 kr (200.000 kr är avsatt för samfällighetsprojekt)
2027	25 000 kr
2028	105 000 kr (80 000 kr är avsatt för samfällighetsprojekt)
2029	45 000 kr

När eventuella kostnader från samfällighetens UH tillkommer är oklart.

- Asfalt på gårdsytor (Samfälligheten)
- Garage (Samfälligheten)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Aleksandra Janev
Cicci Andersson
Said Seddiki
Bengt Nilsson
Nils-Ola Östby

Uppdrag

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

2026
2026
2026
2026
2025

Styrelsesuppleanter

Roland Josefsson
Geir Olav Grinder

Uppdrag

Suppleant
Suppleant

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

2026
2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Peter Brokmar
Revisorcentrum i Skövde AB, Staffan Jansson

Uppdrag

Förtroendevald revisor
Auktoriserad revisor

Valberedning

Dagrun Rollefstad
Ewa Noreen

Föreningens firmateckning

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Inga tillkommande medlemmar. Inga avgående medlemmar. Föreningens medlemantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer. Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 + 2 %. Föregående ändring skedde 2023 då årsavgiften höjdes med 2 %. Dessförinnan höjdes avgiften 2018 med 31 %. Vid antagandet av budgeten för det kommande verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgift med 17% Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 490 kr/m²/år och skuldsättningen är 2.953 kr/m² Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	946	1 079	887	985	997
Resultat efter finansiella poster	-235	-432	-168	41	121
Soliditet (%)	74	74	74	74	73
Balansomslutning	20 693	21 206	21 706	21 989	22 079
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 892	2 953	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	148	137	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	37	113	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	5	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	557	605	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	75	0	0	0

Upplysning vid förlust

Vår förening går med förlust, 235 KSEK år 2024. Den främsta anledningen för detta var att man valt att ej höja årsavgiften som motsvarar den ökade inflationen och den kraftiga ränteuppgången på befintliga lån. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet: + 10 KSEK. Styrelsen arbetar med att föreningen ska visa positiva kassaflöden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 036 000	246 138	-3 202 867	-432 187	15 647 084
Reservering underhållsfond		201 000	-201 000		0
Ianspråktagande fond		-74 480	74 480		0
Disposition av föregående års resultat:			-432 187	432 187	0
Årets resultat				-235 255	-235 255
Belopp vid årets utgång	19 036 000	372 658	-3 761 574	-235 255	15 411 829

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 761 574
årets förlust	-235 255
	-3 996 829
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 996 829
	-3 996 829

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	946 029	1 079 175
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		946 029	1 079 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-613 720	-985 692
Övriga externa kostnader	5	-42 366	-43 632
Personalkostnader	6	-108 834	-111 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-225 689	-225 689
Summa rörelsekostnader		-990 609	-1 366 394
Rörelseresultat		-44 580	-287 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 329	4 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-198 004	-149 959
Summa finansiella poster		-190 675	-144 968
Resultat efter finansiella poster		-235 255	-432 187
Resultat före skatt		-235 255	-432 187
Årets resultat		-235 255	-432 187

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	20 249 278	20 462 573
Inventarier, verktyg och installationer	10	96 498	108 892
Summa materiella anläggningstillgångar		20 345 776	20 571 465
Summa anläggningstillgångar		20 345 776	20 571 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	0	103 261
Övriga fordringar	12	43 211	1 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 706	35 769
Summa kortfristiga fordringar		70 917	140 960
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	276 444	494 048
Summa kassa och bank		276 444	494 048
Summa omsättningstillgångar		347 361	635 008
SUMMA TILLGÅNGAR		20 693 137	21 206 473

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 036 000

19 036 000

Fond för yttre underhåll

372 658

246 138

Summa bundet eget kapital

19 408 658

19 282 138

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 761 574

-3 202 868

Årets resultat

-235 255

-432 187

Summa fritt eget kapital

-3 996 829

-3 635 055

Summa eget kapital

15 411 829

15 647 083

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

2 495 000

2 615 000

Summa långfristiga skulder

2 495 000

2 615 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15, 16

2 520 000

2 505 000

Leverantörsskulder

60 553

80 730

Skatteskulder

18

86 913

83 916

Övriga skulder

12 182

34 576

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

106 660

240 168

Summa kortfristiga skulder

2 786 308

2 944 390

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 693 137

21 206 473

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-235 255	-432 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		225 689	225 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-9 566	-206 498
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		103 261	-24 304
Förändring av kortfristiga fordringar		-33 218	36 491
Förändring av leverantörsskulder		-20 177	80 730
Förändring av kortfristiga skulder		-152 903	-28 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-112 603	-142 142
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-105 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-105 000	-120 000
Årets kassaflöde		-217 603	-262 142
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		494 048	756 190
Likvida medel vid årets slut		276 445	494 048

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Linjär avskrivningsprincip. Mark är inte föremål för avskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Elmätare	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

I bokslutet föregående år (2023) var intäkterna 23.000 kr högre än vad som debiterats. Detta beror på boende som betalt i förskott samtidigt ligger med i kundfordringarna.

I år är intäkterna ca 23.000 kr lägre än vad som debiterats till följd av föregående års differens då återföring har skett.

	2024	2023
Nettoomsättning		
Åravgifter bostäder	801 289	833 497
Bränsleavgifter bostäder	144 739	239 533
Övrig försäljning	0	6 146
	946 028	1 079 176

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Underhåll	0	-23 029
Fastighetsskatt	-44 010	-42 903
Fastighetsförsäkringar	-24 024	-22 773
Digitala tjänster	-17 234	-16 909
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 250	-4 728
Förbrukningsinventarier	-9 027	-2 239
Vatten	-51 616	-38 450
Fastighetsel	-193 184	-188 136
Värme	-12 338	-10 578
Sophämtning	-38 533	-37 928
Fastighetsskötsel grund	-32 485	-41 850
Avgift till Samfälligheten	-62 674	-59 283
Ekonomisk förvaltning	-48 865	-57 497
Budgeterat underhåll	-74 480	-439 389
	-613 720	-985 692

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode yrkesrevisor	-35 428	-33 219
Övriga förvaltningskostnader	-5 353	-8 942
Bankkostnader	-1 585	-1 471
	-42 366	-43 632

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden fast	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-24 250	-35 500
Övriga kostnadsersättningar	-21 735	-20 455

Sociala kostnader	-21 849	-15 427
	-107 834	-111 382

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivning byggnader	-213 295	-213 295
	-213 295	-213 295

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	-196 213	-149 198
Övriga räntekostnader	-1 791	-761
	-198 004	-149 959

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	21 329 504	21 329 504
Mark	1 262 295	1 262 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 591 799	22 591 799
Ingående avskrivningar	-2 129 226	-1 915 931
Årets avskrivningar	-213 295	-213 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 342 521	-2 129 226
Utgående redovisat värde	20 249 278	20 462 573
Taxeringsvärden byggnader	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	4 115 000	4 115 000
	16 915 000	16 915 000
Bokfört värde byggnader	18 986 983	19 200 278
Bokfört värde mark	1 262 295	1 262 295
	20 249 278	20 462 573

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 943	123 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 943	123 943
Ingående avskrivningar	-14 601	-2 207
Årets avskrivningar	-12 394	-12 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 995	-14 601
Utgående redovisat värde	96 948	109 342

Not 11 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts och hyresfordringar	0	103 261
	0	103 261

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	43 211	16
Andra kortfristiga fordringar	0	1 914
	43 211	1 930

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 502	24 024
Förutbetalda redovisningskostnader	0	11 745
Förutbetalda övriga kostnader	3 204	0
	27 706	35 769

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	231 219	438 972
Transaktionskonto	45 225	55 075
	276 444	494 047

Not 15 Skulder till kreditinstitut not a

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig skuld vid årets slut		
Inteckningslån	5 015 000	5 120 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Nästa års omförhandlingar på långfr. skulder till kreditinstitut	-2 400 000	-2 385 000
	2 495 000	2 615 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut not b

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 355-2	4,17	2032-06-23	1 770 000	1 810 000
Swedbank 0145-5	3,781	2025-01-28	860 000	875 000
Swedbank 922-3	4,14	2027-06-23	845 000	865 000
Swedbank 246-2	3,781	2025-01-28	1 540 000	1 570 000
			5 015 000	5 120 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 520 000	-2 505 000

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 120 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 120 tkr årligen. Resterande skuld 4 415 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 715 000	5 715 000
	5 715 000	5 715 000

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	86 913	83 916
	86 913	83 916

Fördelad enl följande: Föregående år: 42.903 Nuvarande år: 44.010 kr

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader el	31 208	44 418
Upplupna kostnader vatten	10 631	11 774
Upplupna kostnader uppvärmning	3 348	4 385
Beräknat arvode för revision	37 000	34 000
Förutbetalda avgifter inkl övrigt upplupet 7 tkr	5 680	120 491
Upplupna räntekostnader	17 039	4 133
Förutbetalda elavgifter	0	20 966
Felinbet Brfägare	1 755	0
	106 661	240 167

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Styrelsens underskrifter

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Aleksandra Janev
Ordförande

Bengt Nilsson

Nils Ola Östby

Cicci Andersson

Said Seddiki

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

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Peter Brokmar
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."

Bengt Christer Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 811edcbf7217fb[...]f7bbfa9ee0143

IP: 83.190.xxx.xxx

2025-05-07 14:17:13 UTC



Østby, Nils Ola

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-276355

IP: 84.214.xxx.xxx

2025-05-07 21:56:03 UTC



Aleksandra Janev

Styrelseledamot

Serienummer: 7d5443b65f97af[...]7a487521f68fb

IP: 83.253.xxx.xxx

2025-05-10 11:59:20 UTC



Mohamed Said Seddiki

Styrelseledamot

Serienummer: 64891e74ba5065[...]59bcd4eff7aa0

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-05-11 21:23:53 UTC



CICCI ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: da984d15bde817[...]c2cad60a3b21e

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-05-12 13:30:59 UTC



STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-05-12 16:47:43 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

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."

PETER BROKMAR

Förtroendevald revisor

Serienummer: bb1a261bd52170[...]623ba092c0033

IP: 81.225.xxx.xxx

2025-05-14 16:44:44 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.



Brf Gullmaren Lysekil 2 bostadsrättsförening

Revisionsrapport för räkenskapsåret 2024

1 Inledning

Denna rapport innehåller en sammanfattning över de granskningsiakttagelser och noteringar som vi gjort i samband med granskningen av rubricerad förenings räkenskaper och förvaltning. Syftet med rapporten är att informera styrelse och i förekommande fall medrevisorer.

2 Sammanfattning

Vi bedömer att årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd "K2" BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt god redovisningssed.

Vidare kan vi med rimlig säkerhet konstatera att någon styrelseledamot inte 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.

3 Årets granskning

En revision innebär att revisorn har som mål att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter och att lämna en revisionsberättelse som innehåller revisorns uttalanden. Revisorn granskar även styrelsens förvaltning och styrelsens förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Revisorn fokuserar på väsentliga balans- och resultatposter med extra fokus på poster med bedömd risk. Väsentliga balansposter kontrolleras mot underlag och förändring analyseras. I samband med granskningen av resultaträkningen analyserar vi intäkter och kostnader genom en jämförelse med budget för innevarande år och en jämförelse med föregående års siffror. Vid större avvikelser görs kontoanalyser mot huvudbok och mot verifikationsunderlag. Revisorn granskar årsredovisningen mot räkenskaperna samt kontrollerar att den innehåller erforderliga upplysningar.

Vidare granskar revisorn styrelsens förvaltning, främst genom läsning av styrelseprotokoll och granskning av räkenskaperna. Vidare granskar revisorn föreningens rutiner exempelvis rutiner avseende skatter och avgifter.

4 lakttagelser som vi vill göra styrelsen uppmärksam på

Föreningen upprättade under 2023 en underhållsplan som visar ett genomsnittligt underhållsbehov de närmsta 9 åren på 369 kr/kvm och på de kommande 30 åren på 127 kr/kvm. Vid bokslutsdatum uppgick fonden till 301 kr/kvm. Budgeterad avsättning för 2025 uppgår till 127 kr/kvm. Föreningen synes därmed sätta av tillräckligt till underhållsfonden för att klara underhållsbehovet de närmaste 30 åren. Vi uppmanar dock styrelsen att årligen se över och uppdatera underhållsplanen.

Budget för verksamhetsåret 2025 har antagits av styrelsen med beslut om höjda årsavgifter med 17 % from 2025-01-01. Budgeten ger ej kostnadstäckning efter fondförändring. Budgeterade intäkter och kostnader synes rimliga i förhållande till utfall och vad som i övrigt är känt. Vi noterar att föreningen redovisar årliga underskott. Det är accepterat att redovisa ackumulerade underskott så länge föreningen redovisar ett positivt kassaflöde. Både 2023 och 2024 års årsredovisningar visar negativa kassaflöden. Även 2025 års budget visar ett negativt kassaflöde trots kraftigt ökade avgifter. (Resultatet efter förändring av underhållsfond med återföring av årets avskrivning och avdrag för amortering kan förenklat sägas visa årets kassaflöde med hänsyn till att erforderliga medel fonderas för kommande underhåll.) Styrelsen bör bevaka att föreningen fortsatt redovisar positiva kassaflöden.

Föreningen debiterar elavgifter till sina medlemmar enligt individuell mätning. Detta hanteras som en momspliktig transaktion (moms läggs på försäljningen till medlemmen) och innebär även att föreningen har rätt att lyfta moms på det inköp av el som faktureras medlemmarna. Vi har i vår revision noterat att den utgående momsen är lägre än ingående moms. Har man kostnader för IMD mätningen så bör dessa täckas av ett högre försäljningspris till de boende (exempelvis administrationskostnader och eventuell avskrivning på IMD-utrustning). Vidare kräver det att debitering enligt avläsning sker per 31/12 och att priserna mot de boende överensstämmer med inköpspriserna för att man ska redovisa samma utgående och ingående moms under ett räkenskapsår. Vi uppmanar er att se över detta tillsammans med förvaltande ekonom.

5 Övriga upplysningar

För närvarande pågår en översyn av Bokföringsnämnden gällande vilket regelverk en bostadsrättsförening skall tillämpa. Förslaget innebär att bostadsrättsföreningar som idag tillämpar K2 skall tillämpa K3 regelverket istället. För närvarande analyserar Bokföringsnämnden remissvar och kommer att fatta ett beslut i frågan under 2025. Förslaget föreslås träda i kraft för räkenskapsår som inleds närmast efter 31 december 2025. För föreningar medför detta en påverkan på föreningens budgetarbete och underhållsplan för räkenskapsåret 2026/27.

Bostadsrättsföreningar ska fr.o.m. den 1 januari 2025 skicka in sin årsredovisning till Bolagsverket. Det gäller första gången för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare.



Har Ni frågor kring rapporten eller revisionen i övrigt kontakta gärna undertecknade på tel 0500/48 20 60.

Skövde den 2 maj 2025
REVISORSCENTRUM I SKÖVDE AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Jonas Samuelsson
Revisorsassistent

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

2025-05-02 09:46:22 UTC



JONAS SAMUELSSON

Revisorsassistent

Serienummer: e62f93e8d8135e[...]01ba29f54292d

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-05-02 09:46:59 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.