

Årsredovisning

BRF Gullmaren Lysekil

1

Org nr: 769621-2450

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gullmaren Lysekil 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lysekils Kommun.

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

Årets resultat visar underskott med 620 tkr (fg år 550 tkr) Vilket beror på högre driftskostnader, främst pga. uppfräschning av husgrunden.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Men det går ej att utesluta ev. avgiftshöjningar pga omvärldsläget men styrelsen kämpar hårt för att hålla ned eventuella framtida höjningar. Det kommer även ske en extra amortering på 250 tkr. De digitala tjänsterna kommer att höjas nästa år till 199 kr/mån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 68% till 20%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 221% till 268 %

I resultatet ingår avskrivningar med 629 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheterna Mariedal 1:225 och 1:226 i Lysekils kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1975. Fastigheternas adress är Ekgatan 2 och 4. Föreningen förvärvade fastigheten 2010.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Arthur J Gallagher Proinova AB försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	22

Total tomtarea	1 778 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 500 m ²
Lokaler bostadsrätt	402 m ²

Årets taxeringsvärde	24 933 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 094 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,66 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 286 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: En ny underhållsplan togs fram under februari 2024 som är anpassad till K3, den visar ett underhållsbehov på 25 tkr /år den närmaste 28 åren. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 41 tkr. Föreningens fondbehållning per 2025-12-31 är 27 tkr. Budgeterad avsättning för 2026 uppgår till 41 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Möller	Ordförande	2026
Carina Rudseter	Vice ordförande	2027
Patrik Forsström	Sekreterare	2027
Bengt-Göran Kjellner	Ledamot	2026
Anto Gaspar	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grete Solstad Steen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde		
Staffan Jansson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2026
Kent Kyrk	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isak Nilsson	2026
Wenke Liveröd	2026

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 474 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 582	1 584	1 562	1 351	1 243
Resultat efter finansiella poster*	-620	-550	-36	-652	-162
Soliditet %*	67	67	78	88	88
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	90	85	84	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	560	569	492	423	388
Energikostnad kr/kvm*	161	175	201	206	202
Sparande kr/kvm*	102	78	166	55	21
Skuldsättning kr/kvm*	3 229	3 251	1 890	517	809
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 229	3 251	1 890	517	809
Räntekänslighet %*	6,7	6,6	3,8	1,2	2,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust uppgår till -620 tkr. För att klara framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt avgifterna med 10 %. Det är viktigt att eftersträva ett positivt kassaflöde, årets kassaflöde är -241 tkr.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 582 303	1 584 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 120	4 456
Summa		1 583 423	1 588 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 079 584	-891 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 073	-134 306
Personalkostnader	Not 6	-57 864	-85 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-629 046	-574 119
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-179 478
Summa rörelsekostnader		-1 895 567	-1 864 730
Rörelseresultat		-312 144	-276 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 704	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 864	-274 193
Summa finansiella poster		-308 159	-274 183
Resultat efter finansiella poster		-620 304	-550 404
Årets resultat		-620 304	-550 404
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-41 000	-41 000
Ianspråktagande av underhållsfond		285 811	13 544
Resultat efter fondavsättningar		-375 493	-578 020



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 518 300	29 147 346
Standardförbättringar	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 518 300	29 147 346
Summa anläggningstillgångar		28 518 300	29 147 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 858	7 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	97 124	67 665
Summa kortfristiga fordringar		98 982	82 471
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 550 391	1 790 913
Summa kassa och bank		1 550 391	1 790 913
Summa omsättningstillgångar		1 649 373	1 873 384
Summa tillgångar		30 167 673	31 020 729



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	23 100 000	23 100 000	
Fond för yttre underhåll	26 907	271 718	
Summa bundet eget kapital	23 126 907	23 371 718	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 319 272	-2 013 679	
Årets resultat	-620 304	-550 404	
Summa fritt eget kapital	-2 939 576	-2 564 083	
Summa eget kapital	20 187 330	20 807 634	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 895 000	7 440 000
Summa långfristiga skulder	1 895 000	7 440 000	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 470 000	1 995 000
Leverantörsskulder	121 174	361 651	
Skatteskulder	116 156	113 007	
Övriga skulder	42 929	19 782	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	335 084	283 655
Summa kortfristiga skulder	8 085 343	2 773 095	
Summa eget kapital och skulder	30 167 673	31 020 729	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-312 144	-276 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	629 046	574 119
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		179 478
	316 902	477 376
Erhållen ränta	2 704	10
Erlagd ränta	-314 339	-247 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 267	229 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	16 511	-37 199
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-159 278	222 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-170 522	414 665
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-4 350 840
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 350 840
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-70 000	-50 000
Upptagna lån		4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 000	3 950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-240 522	13 825
Likvida medel vid årets början	1 790 913	1 777 088
Likvida medel vid årets slut	1 550 391	1 790 913

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	100
Sanitet VVS	Linjär	40
Värme	Linjär	50
El	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Fasad	Linjär	25
Yttertak	Linjär	40
EC fläktar	Linjär	20
Standardförbättringar /Trådlöst nätverk	Linjär	3,5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 184 598	1 076 832
Hyror, lokaler	216 183	193 910
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-43 871	-43 201
Bränsleavgifter, bostäder	39 312	38 229
Elavgifter	124 675	257 840
Kabel-tv-avgifter	50 688	50 688
Övriga ersättningar-gästlägenhet, pant-och överlåtelseavgifter	10 718	9 755
Summa nettoomsättning	1 582 303	1 584 054

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter -påminnelseavgifter, övriga intäkter	1 120	4 456
Summa övriga rörelseintäkter	1 120	4 456

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-285 811	-13 544
Reparationer	-12 014	-33 050
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 976	-57 180
Försäkringspremier	-58 993	-52 711
Kabel- och digital-TV	-63 797	-52 692
Obligatoriska besiktningar	-2 138	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 645	0
Förbrukningsinventarier	-4 339	-8 456
Vatten	-85 284	-97 194
Fastighetsel	-348 409	-380 151
Uppvärmning	-32 795	-29 691
Sophantering och återvinning	-44 684	-44 684
Förvaltningsarvode drift	-80 698	-122 032
Summa driftskostnader	-1 079 584	-891 385

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-68 544	-49 426
IT-kostnader -hemsida	-8 412	-14 888
Arvode, yrkesrevisorer	-23 900	-28 364
Övriga förvaltningskostnader	-12 533	-31 853
Inkassoavgifter	-2 952	-1 005
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 468	-4 751
Kontorsmateriel	-110	-170
Telefon och porto	-2 430	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Bankkostnader	-3 725	-3 849
Summa övriga externa kostnader	-129 073	-134 306

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-21 482	-33 896
Styrelsearvoden	-17 000	-12 500
Sammanträdesarvoden	-14 000	-16 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 950	-6 700
Övriga kostnadsersättningar	-2 275	-1 100
Pensionskostnader	-918	-1 592
Sociala kostnader	2 761	-13 254
Summa personalkostnader	-57 864	-85 442

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång utrangering av gamla fönster	0	-179 478
Summa övriga rörelsekostnader	0	-179 478

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 120 403	24 138 682
Mark	4 414 288	4 414 288
	35 534 691	28 552 970
Årets anskaffningar		
Nytt tak	0	0
Fönster	0	4 080 320
EC fläktar	0	270 520
	0	4 350 840
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering gammalt fönster	0	-369 119
	0	-369 119
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 534 691	32 534 691
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 387 345	-3 002 867
	-3 387 345	-2 484 311
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-629 045	-574 119
Utrangering gammalt fönster	0	-189 641
	-629 045	-384 478
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 016 390	-3 387 345
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 518 300	29 147 346
Varav		
Byggnader	24 104 012	24 733 058
Mark	4 414 288	4 414 288
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 355 000	23 755 000
Lokaler	578 000	339 000
Totalt taxeringsvärde	24 933 000	24 094 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 378 000</i>	<i>18 539 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 555 000</i>	<i>5 555 000</i>

Not 9 Standardförbättringar

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Standardförbättringar	40 312	40 312
	40 312	40 312
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 312	40 312

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Standardförbättringar	-40 312	-40 312
	- 40 312	-40 312

Årets avskrivningar

Årets avskrivning	0	0
	0	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-40 312	-40 312
----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	0
----------	----------

Varav

Standardförbättringar	0	0
-----------------------	---	---

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 843	58 993
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 971	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 365	1 039
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 769	7 633
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 176	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 124	67 665

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel Swedbank	614 315	938 703
Transaktionskonto Swedbank	936 076	852 209
Summa kassa och bank	1 550 391	1 790 913

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	9 365 000	9 435 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-70 000	-70 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 400 000	-1 925 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 895 000	7 440 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-04-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2026-04-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2025-04-30	1 955 000,00	-1 940 000	30 000,00	0
STADSHYPOTEK	4,03%	2026-04-30	3 980 000,00	0,00	40 000,00	3 940 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2027-04-30	0	1 940 000		1 925 000,00
Summa			9 435 000,00	0,00	70 000,00	9 365 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen att amortering 70 000 kr enligt ordinarie amorteringsplan. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 70 000 kr årligen. Resterande skuld på 9 015 000 kr förfaller inom 5 år efter balansdagen. Föreningen kommer under nästkommande verksamhetsår omförhandla tre lån (Stadshypotek) med belopp 7 400 000kr och redovisar denna som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	49 059	52 534
Upplupna elkostnader	46 823	61 961
Upplupna vattenavgifter	19 341	19 967
Upplupna värmekostnader	9 298	8 651
Upplupna revisionsarvoden	26 250	26 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 034	102
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6 250	3 083
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 529	111 106
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	335 084	283 655

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 477 500	9 477 500

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-04

Lysekil och datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Susanne Möller

Carina Rudseter

Bengt-Göran Kjellner

Patrik Forsström

Anto Gaspar

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

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Kent Kyrk
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577729589

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-05-11 10:17:21 CEST (+0200) av Katarina Larsson (KL)

Färdigställt 2026-05-12 11:45:10 CEST (+0200)

Initierare

Katarina Larsson (KL)

Riksbyggen

katarina.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Susanne Möller (SM)

susanne.moller1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE MÖLLER"

Signerade 2026-05-11 13:17:31 CEST (+0200)

Carina Rudseter (CR)

carinarudseter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA RUDSETER"

Signerade 2026-05-11 10:28:58 CEST (+0200)

Bengt-Göran Kjellner (BK)

bengt-goran.kjellner@kjellnersror.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT-GÖRAN KJELLNER"

Signerade 2026-05-11 14:01:10 CEST (+0200)

Patrik Forsström (PF)

peffie.forsstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Patrik Joel Forsström"

Signerade 2026-05-12 09:44:59 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577729589

Anto Gaspar (AG)
anto_gaspar@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTO GASPAR"
Signerade 2026-05-11 12:44:38 CEST (+0200)

Kent Kyrk (KK)
kent@nojesarenan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT KYRK"
Signerade 2026-05-12 10:21:44 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2026-05-12 11:45:10 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gullmaren Lysekil 1 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gullmären Lysekil 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde dag som framgår av digital signering

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Kent Kyrk
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-05-12 09:43:23 UTC



KENT KYRK

Förtroendevald revisor

Serienummer: 196f1105a36108[...]jafafc17773447

IP: 85.231.xxx.xxx

2026-05-12 14:35:08 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.