

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Gullmaren Lysekil 1  
Org nr: 769621-2450



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gullmaren Lysekil 1  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Lysekils kommun.

Årets resultat före avsättning till underhållsfond visar ett överskott med 9 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen ligger i nivå med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 442% till 566%.

I resultatet ingår avskrivningar med 224 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 232 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mariedal 1:225 och 1:226 i Lysekils kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 33 lägenheter uppförda (1 april 2020 har det tillkommit en lägenhet genom ett upplåtelseavtal, genom att en lokal har byggts om till bostad och ombildats till en bostadsrätt). Byggnaderna är uppförda 1975. Fastigheternas adress är Ekogatan 2 och 4. Föreningen förvärvade fastigheterna 2010.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséns försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	23
4 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	22

Total tomtarea	1 778 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea, from 1 april 2020	2 500 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	401,8 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	23 480 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 480 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförsäkring och vatten	Samfällighet
Elnät	Leva
Elavtal	Bixia
Sophämtning	Rambo
Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg	Folksam
Fiber och Tv	Telia

#### 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 37 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Enligt föreningens underhållsplan från 2017 som är skapad enligt K2 redovisningsprincip, visar den på ett genomsnittligt underhållsbehov för åren 2017-2026 på 610 tkr/år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 40 tkr. Föreningens fondbehållning per 2020-12-31 är 124 tkr. Budgeterad avsättning för 2021 uppgår till 40 tkr. Föreningen planerar nästa år att utföra ett takbyte. Detta kommer att finansieras dels genom egna medel och upptagning av ett nytt lån. När föreningen aktiverar denna underhållskostnad kommer föreningen att byta redovisningsprincip från K2 till K3, vilket innebär att fastigheten delas upp i olika komponenter vilka avskrivs separat. Detta kommer också att påverka hur stora avsättningar som kommer att behöva göras till underhållsfonden framöver.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Elinstallationer	2017
Relining	2017
Byte ytterdörr med nytt låssystem	2016
Fasadrenovering	2013



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina Rudseter	Ordförande	2021
Johan Carlsson	Vice ordförande	2022
Claes-Göran Petersson	Ledamot	2021
Jonas Sandberg	Ledamot	2021
Nils Buajordet	Ledamot	2022
Patrik Forsström	Sekreterare	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anto Gaspar	Suppleant	2021
Tommy Johansson	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Staffan Jansson, huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	Stämman
Bo Lundblad	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Thore Johansson	Stämman
Thorleif Knutsson	Stämman

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

#### Styrelsen har ordet:

##### Verksamhetsberättelse

Under 2020 har föreningen haft ett ordinarie årsmöte som genomfördes ute i det fria den 28 juni.

Stämmoprotokollet finns som vanligt på hemsidan brfgullmaren.com. Styrelsen har haft 7st planerade styrelsemöte. Pga. Corona har mötena mestadels hållits utomhus. Mycket har kretsats kring fastigheternas skick och hur vi i framtiden ska underhålla dessa. OVK-besiktning genomfördes i Mars. Tolv av lägenheternas köksfläktar blev underkända. Vi fick en deadline fram till augusti att åtgärda felen. Allt är nu klart och godkänt.

Två underhållsdagar har genomförts 27/6, 17/10. Målning av fönsterbleck, lagning av ytliga betongskador på grundfoten, målning av betonggolv i källarplan är en del av arbetet som utfördes.

En underhållsgrupp har bildats för att på sikt ta fram en strategi på grundval av föreningens underhållsplan. Vid besiktning av vindarna framkom det att några takstolar är påverkade och behöver repareras. Taken består av Asbestskivor och många tätningar har brustit. Styrelsen tog kontakt med Byggmästare Jon Hofny för råd innan styrelsen tog beslut om Takbyte. I november skickades det förfrågningsunderlag till 4 lokala firmor i Lysekil. I december avgjordes vilken firma som fick uppdraget, Styrelsen beslutade att Thells Byggentreprenad AB ska utföra jobbet. De hade bästa metodbeskrivning kortast byggtid samt de var billigast. 1 595 000 + moms, eventuellt kan tilläggsjobb tillkomma. Styrelsen har gett Byggmästare Jon Hofny i uppdrag att bistå föreningen vid bygg och slutbesiktning. Planerat startdatum mars-april 2021.

Rambo, lokal sophanterare har beslutat om att föreningen ihop med Gullmaren 2 ska bekosta nytt sophus vid Ekgatan. Syftet är att det blir lättare för sopbilen att tömma. Någon gång under januari 21 ska det starta.

Dödning av försvunnet pantbrev har inletts under senare delen av 2020. Ansökan har skickats till Lantmäteriet. Enligt uppgift ska det annonseras i Post och inrikes tidningar innan det kan dödas, processen tar minst 10 veckor.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 1,5% fr.o.m 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 312 kr/m<sup>2</sup>/år.

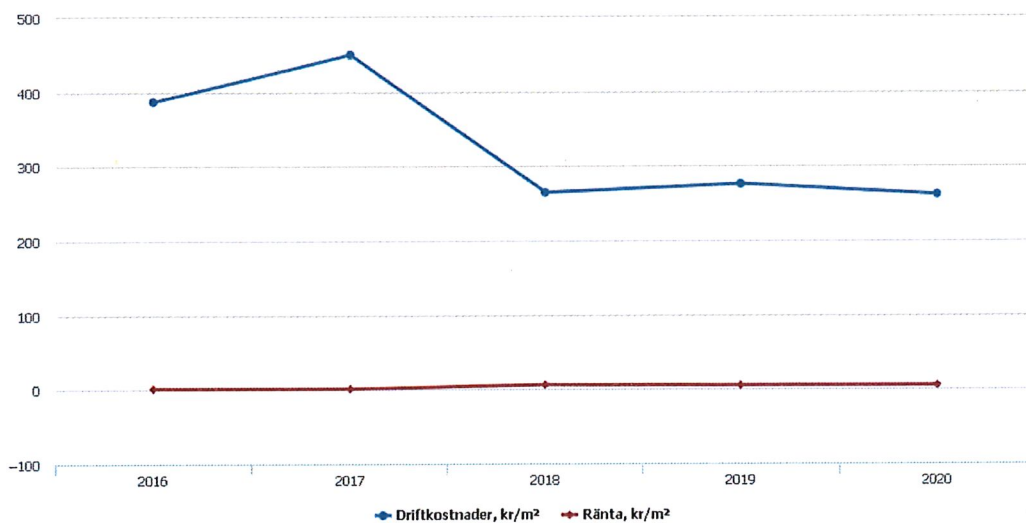
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 33 bostadsrätter placerade.

En lokal har 1 april 2020 omvandlats från lokal till bostadsrätt genom ett upplåtelseavtal.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 064	1 105	1 013	923	920
Årets resultat	10	-4	-107	-745	-415
Resultat exklusive avskrivningar	232	220	129	-510	-179
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	192	180	89	-550	-219
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	15	15	15	15	15
Balansomslutning	23 502	22 925	22 959	23 666	22 713
Soliditet %	95	94	94	92	98
Likviditet %	566	442	402	209	225
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	312	307	289	273	272
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	262	276	265	509	278
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	5	5	6	1	1
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	47	32	17	2	26
Lån, kr/m <sup>2</sup>	332	346	361	383	0



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 550 000		84 102	-982 121	-3 708
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 708	3 708
Reservering underhållsfond			40 000	-40 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-	-	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	550 000				
Årets resultat					9 681
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 100 000</b>		<b>124 102</b>	<b>-1 025 829</b>	<b>9 681</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-985 829
Årets resultat	9 681
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-40 000
<b>Summa</b>	<b>-1 016 148</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 1 016 148**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 064 054	1 104 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 845	40 947
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 095 899</b>	<b>1 145 830</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-696 388	-735 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 619	-113 048
Personalkostnader	Not 6	-49 175	-62 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-223 676	-223 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 071 858</b>	<b>-1 134 877</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 041</b>	<b>10 953</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-14 407	-14 661
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 360</b>	<b>-14 661</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 681</b>	<b>-3 708</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>9 681</b>	<b>-3 708</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	20 966 688	21 190 364
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 966 688</b>	<b>21 190 364</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 966 688</b>	<b>21 190 364</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	60	70
Övriga fordringar	Not 12	3 654	182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	74 780	69 759
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 494</b>	<b>70 011</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 457 113	1 664 967
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 457 113</b>	<b>1 664 967</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 535 607</b>	<b>1 734 979</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 502 295</b>	<b>22 925 343</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	23 100 000	22 550 000	
Fond för yttre underhåll	124 102	84 102	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 224 102</b>	<b>22 634 102</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 025 829	-982 121	
Årets resultat	9 681	-3 708	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 016 148</b>	<b>-985 829</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 207 954</b>	<b>21 648 273</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	846 400	884 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>846 400</b>	<b>884 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	38 400	38 400
Leverantörsskulder	Not 16	70 219	75 886
Skatteskulder	Not 17	102 432	99 968
Övriga skulder	Not 18	17 771	16 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	219 119	161 470
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>447 941</b>	<b>392 270</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 502 295</b>	<b>22 925 343</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	771 855	735 936
Hyrer, lokaler	141 113	155 470
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-55 285	-95 872
Bränsleavgifter	40 368	40 932
Elavgifter	166 003	268 417
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 064 054</b>	<b>1 104 883</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	40 176	20 088
Tillvalsavgifter	13 668	13 668
Tillvalsavgifter, felaktigt debiterats och återbetalts 2020	-34 170	-
Övriga ersättningar	10 131	5 791
Fakturerade kostnader	720	-
Övriga rörelseintäkter	1 320	1 400
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>31 845</b>	<b>40 947</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Reparationer	-36 968	-31 079
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 048	-50 384
Försäkringspremier	-33 957	-33 411
Kabel- och digital-TV	-45 344	-41 577
Obligatoriska besiktningar	-64 375	-880
Snö- och halkbekämpning	-912	-
Förbrukningsinventarier	-18 410	-17 603
Fordons- och maskinkostnader	-230	-1 888
Vatten	-56 479	-58 401
Fastighetsel	-254 733	-369 213
Uppvärmning	-33 912	-33 933
Sophantering och återvinning	-42 600	-41 555
Förvaltningsarvode drift	-56 420	-56 030
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-696 388</b>	<b>-735 954</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-42 396	-41 379
IT-kostnader	-4 115	-2 938
Arvode, yrkesrevisorer	-21 663	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-17 028	-6 979
Kreditupplysningar	-900	-424
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 077	-1 628
Representation	-	-198
Kontorsmateriel	-340	-578
Telefon och porto	-	-450
Bankkostnader	-3 400	-3 408
Övriga externa kostnader	-5 700	-39 441
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-102 619</b>	<b>-113 048</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-8 736	-14 952
Styrelsearvoden	-11 500	-3 000
Sammanträdesarvoden	-15 600	-19 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-	-4 100
Övriga kostnadsersättningar	-5 365	-10 377
Sociala kostnader	-7 974	-10 206
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-49 175</b>	<b>-62 135</b>



<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-223 676	-223 741
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-223 676</b>	<b>-223 741</b>
<b>Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	-
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>47</b>	<b>-</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-13 632	-14 208
Övriga räntekostnader	-775	-453
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-14 407</b>	<b>-14 661</b>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	18 455 942	18 455 942
Mark	4 414 288	4 414 288
	<b>22 870 230</b>	<b>22 870 230</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 870 230</b>	<b>22 870 230</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-1 679 866	-1 456 125
	<b>-1 679 866</b>	<b>-1 456 125</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-223 676	-223 741
	<b>-223 676</b>	<b>-223 741</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 903 542</b>	<b>-1 679 866</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 966 688</b>	<b>21 190 364</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	16 552 400	16 776 076
Mark	4 414 288	4 414 288
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	22 848 000	22 848 000
Lokaler	632 000	632 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 480 000</b>	<b>23 480 000</b>
varav byggnader	17 632 000	17 632 000
varav mark	5 848 000	5 848 000

<b>Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	60	70
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>70</b>

<b>Not 12 Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	51	182
Fordran moms	3 603	-
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 654</b>	<b>182</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	39 537	33 957
Förutbetald elavgift	13 856	25 969
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 808	6 880
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 579	2 954
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>74 780</b>	<b>69 759</b>

<b>Not 14 Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bankmedel	968 383	971 815
Transaktionskonto	1 488 730	693 152
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 457 113</b>	<b>1 664 967</b>

<b>Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	884 800	923 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-38 400	-38 400
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>846 400</b>	<b>884 800</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50%	2022-12-30	923 200,00	0,00	38 400,00	884 800,00
<b>Summa</b>			<b>923 200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 400,00</b>	<b>884 800,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 38 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 38 400 kr årligen. Resterande skuld, 692 800 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	70 219	75 886
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>70 219</b>	<b>75 886</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	102 432	99 968
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>102 432</b>	<b>99 968</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	17 771	16 546
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>17 771</b>	<b>16 546</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	2 904	-
Upplupna sociala avgifter	348	-
Upplupna driftskostnader	912	-
Upplupna elkostnader	41 962	45 965
Upplupna vattenavgifter	12 409	12 278
Upplupna värmekostnader	7 045	10 279
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 965	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 574	89 948
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>219 119</b>	<b>161 470</b>

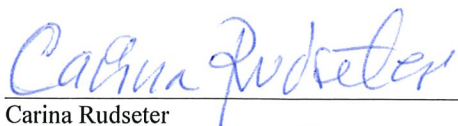
**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 325 000	3 325 000

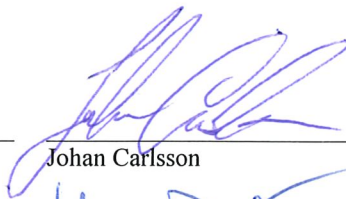
Styrelsens underskrifter

Lysekil 10/4 21

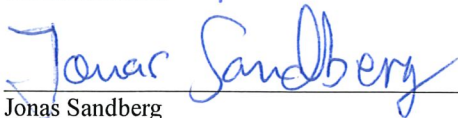
Ort och datum



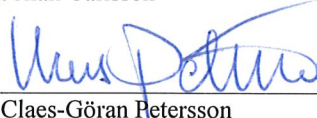
Carina Rudseter



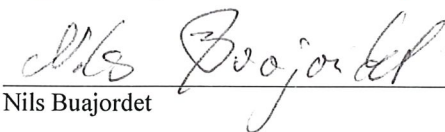
Johan Carlsson



Jonas Sandberg



Claes-Göran Petersson



Nils Buajordet



Patrik Forsström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22



Staffan Jansson  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Auktoriserad revisor



Bo Lundblad  
Föreningsvald revisor



# 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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. Revisoreernas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gullmaren Lysekil 1 för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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 den 22 april 2021  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

Bo Lundblad  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Arsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# BRF Gullmaren Lysekil 1

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

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

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