

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Gullön 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för år 2022
Samtliga belopp i årsredovisningen anges i svenska kronor.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
<i>Verksamheten</i>	2
<i>Information om fastigheterna</i>	3
<i>Medlemsinformation</i>	4
<i>Ekonomisk information</i>	4
<i>Resultatdisposition</i>	5
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Noter	10
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning har under året bedrivits i egen regi.

5-årsbesiktningen på lägenheter, byggnader och installationer har genomförts och merparten av uppkomna garantiåtgärder har åtgärdats.

Villkorsförändring har gjorts under hösten avseende två fastighetslån där räntan justerades uppåt med ca 1 procentenhet. Lånen ligger nu till 3-månaders ränta.

Med anledning av den kraftiga oro i vår omvärld som orsakat kraftig inflation och därmed kraftiga ränteökningar har styrelsen beslutat höja årsavgiften med ca 18% from 1 november 2022.

Ytterligare 7 medlemmar har anslutit sig till laddning av elbil i föreningens garage vilket medför att av 38 platser så är nu 11 aktiva. Totalt har vi laddat elbilar med ca 21 500 kWh vilket motsvarar ca 11 000 mil eller ca 6500 liter bensin/diesel vilket innebär mindre utsläpp till natur och miljö med ca 15–20 ton koldioxid.

Föreningen har införskaffat en hjärtstartare som hyrs under en period av 4 år.

Föreningens medlemmar har tillsammans genomfört en vår- och höststädning av byggnader och innergård.

Spridningen av Coronaviruset har kortsiktigt inte påverkat föreningens verksamhet. Samtliga bostadsrätter är tecknade och det har även förekommit några överlåtelser under året.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-29 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-08-14. Föreningens säte är Trollhättan.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-02-17. Föreningen har genom fusion under 2019 övertagit Bostadsrättsförening Gullön 12 vars ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2015-10-23. Någon ny ekonomisk plan har inte upprättats efter fusionen. Fusionsplanen registrerades hos Bolagsverket 2019-04-23.

Styrelsen

Efter senaste föreningsstämma och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning, 5 ordinarie ledamöter med 1 suppleant. Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av Per-Olov Frenberg i förening med Bengt-Åke Svensson eller Kjell Karlsson.

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m år
Per-Olov Frennberg	Ordförande	2023
Bengt-Åke Svensson	Vice ordförande	2023
Kjell Karlsson	Ledamot, kassör	2023
Annette Jacobsen	Ledamot	2023
Dahn Lidmejer	Ledamot	2023
Bo Norberger	Suppleant	2023

Övriga funktionärer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m år
Linda Palmén	Revisor	2023
Stefan Kylhammar	Valberedning	2023
Stellan Fryler	Valberedning	2023

Information om fastigheterna

Fastighetsdata

Föreningen äger fastigheterna Gullön 6 och Gullön 12 i Trollhättans kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader uppförda med totalt 46 lägenheter och 38 garageplatser. Fastigheternas adress är Nygatan 8A – 8C. Byggnaderna uppfördes under åren 2015 – 2017 och består av 7 våningsplan plus källare och med 3 trappuppgångar.

Fastigheternas areal uppgår till totalt 1.657 kvm och den totala bostadsytan till 3.818 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
10	23	11	2	46

Avtal

Förening har avtal med följande leverantörer för skötsel och underhåll av våra fastigheter.

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme, elnät, vatten o avlopp samt renhållning	Trollhättan energi AB
El	Vattenfall
Trappstädning	Trestad Städservice AB
Ventilationsanläggning, service	Fyrkantens Ventilation AB
Hissar, besiktning	KIWA Inspecta AB
Hissar, service	Curator Hiss
Garageport, underhåll	Pegab Portar AB
Bredband och TV	AB Sappa
Byggnadsskador, akuta	Spikbussen Fastighetsjour AB

Teknisk status

Föreningen har upprättat en underhållsplan för fastigheterna och beslutat att årligen avsätta 230 000 kr till Fond för yttre underhåll. Planerat underhåll kommer då de genomförs att kostnadstäckas genom upplösning från denna fond.

Då byggnaderna är nyligen färdigställda har det under året inte genomförts något planerat underhåll utan endast löpande underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets ingång uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgick till 2 personer och årets avgående medlemmar till 2 personer. Föreningens medlemsantal vid årets slut uppgick till 74 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Ekonomisk information

Årsavgift

Den genomsnittliga årsavgiften för bostaden uppgår till 820 kr/kvm och höjdes med 130 kr/kvm from 1 november 2022. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift, men beroende på inflation och ränteutveckling så kan situationen snabbt förändras.

Hysesavgiften för parkeringsplats i garaget har under året varit 775 kr.

Ekonomisk flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 116	3 000	2 967	2 970
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	-167	-374	-294
Resultat exkl avskrivning, tkr	1 309	1 159	945	1 024
Balansomslutning, tkr	145 950	146 950	147 694	148 946
Soliditet	64,7%	64,3%	64,1%	63,8%
Årsavgift kr/kvm	712	690	690	690
Energikostnad kr/kvm	-137	-150	-133	-118
Räntekostnad kr/kvm	-175	-174	-224	-238
Banktillgodohavanden/kvm	564	464	412	397
Bankskuld kr/kvm	13 340	13 523	13 707	13 882
Nettoskuld kr/kvm	12 776	13 059	13 295	13 484
Skuldkvot	16,3	17,2	17,6	17,8
Räntekänslighet	16,3%	17,2%	17,6%	17,8%
Avsättning underhållsfond kr/kvm	60	60	60	60
Underhållsfond kr/kvm	301	241	181	120

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgår per balansdagen till 50 932 500 kr och amortering sker med 700 000 kr per år. I syfte att fördela ränterisken har föreningen tagit upp ett antal lån med olika räntebindingstider. Under hösten 2022 har 2 omförhandlingar av lån skett och då ränteutvecklingen snabbt blivit väldigt ogynnsam samtidigt som den förväntas stabiliseras för att sedan falla tillbaka under nästkommande år har lånen tecknats med rörlig ränta (3-månaders ränta).

Under nästkommande höst kommer två lån, totalt per 2022-12-31 uppgående till 12 222 500 kr förutom de två lånen per 2022-12-31 uppgående till 19 810 000 kr att omförhandlas.

Förändring likvida medel

Trots stigande räntor och inflation är föreningens kassalikviditet god och kassaflödet har varit positivt de senaste åren. Styrelsens målsättning är att överskott från föreningens kassaflöde minst skall motsvara förändringen av Fond för yttre underhåll. Under 2022 var överskottet från föreningens kassaflöde 381 339 kr medan avsättningen till Fond för yttre underhåll uppgick till 230 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 117 041	3 014 842
Finansiella intäkter	14 216	5 892
Minskning av kortfristiga fordringar	45 534	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	123 396
	<u>3 176 791</u>	<u>3 144 130</u>
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl avskrivning	-1 153 916	-1 199 446
Finansiella kostnader	-668 129	-662 424
Investering anläggningstillgång	0	-265 860
Amortering fastighetslån	-700 000	-700 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	-116 304
Minskning av kortfristiga skulder	-273 407	0
	<u>-2 795 452</u>	<u>-2 944 034</u>
Årets förändring likvida medel	381 339	200 096
Likvida medel vid årets början	1 771 877	1 571 781
Likvida medel vid årets slut	2 153 216	1 771 877

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 000 000	41 875 000	920 000	-1 115 390	-166 961
Disposition enligt stämman				-166 961	166 961
Reservering underhållsfond			230 000	-230 000	
Årets resultat					-26 952
Belopp vid årets utgång	<u>53 000 000</u>	<u>41 875 000</u>	<u>1 150 000</u>	<u>-1 512 351</u>	<u>-26 952</u>

Kommentar till föreningens negativa resultat

Bostadsrättsförening Gullön 6 är en relativt ny bostadsrättsförening då lägenheterna togs i bruk under hösten 2017. Härav följer högt anskaffningsvärde på byggnaderna vilket leder till höga avskrivningar och även höga lån som i tider av räntehöjningar ger ökade kostnader för föreningen.

Styrelsens ambition är att prioritera positivt kassaflöde framför redovisad vinst i resultaträkningen och att överskottet i kassaflödet minst skall motsvara förändringen av Fond för yttre underhåll, vilket är en uppskattning för att täcka framtida underhåll av föreningens tillgångar enligt upprättad underhållsplan.

En annan ambition är att föreningens soliditet (eget kapital i förhållande till totala tillgångar) inte försämras.

Med positivt överskott i kassaflödet och god soliditet tryggas framtiden och eventuellt förändrade kostnader får kompenseras med justering av årsavgiften.

Under 2022 var föreningens överskott från kassaflödet minus förändring Fond för yttre underhåll 151 tkr och soliditeten stärktes med 0,4 procentenheter.

Resultatdisposition

Enligt föreningens gällande stadgar beslutar styrelsen för avsättning till Fonden för yttre underhåll medan föreningsstämman beslutar om ianspråktagande ur Fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp

Balanserat resultat	-1 282 351
Årets resultat	-26 952
Avsättning till Fond för yttre underhåll	-230 000
	<hr/>
	-1 539 303

Styrelsen föreslår föreningsstämman att ansamlad förlust, 1 539 303 kr, överföres i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 116 084	3 000 036
Övriga rörelseintäkter	2	957	14 806
		3 117 041	3 014 842
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	-902 543	-971 613
Övriga externa kostnader	4	-65 583	-55 483
Personalkostnader	5	-185 790	-172 350
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 336 164	-1 325 825
		-2 490 080	-2 525 271
Rörelseresultat		626 961	489 571
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	7	14 216	5 892
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-668 129	-662 424
		-653 913	-656 532
Resultat efter finansiella poster		-26 952	-166 961
Årets resultat		-26 952	-166 961

Balansräkning

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	143 376 056	144 691 197
Inventarier	9	240 751	261 774
		<u>143 616 807</u>	<u>144 952 971</u>
		143 616 807	144 952 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	15 875	16 632
Övriga fordringar	11	72 386	134 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	91 779	74 506
		<u>180 040</u>	<u>225 574</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	2 153 216	1 771 877
		<u>2 153 216</u>	<u>1 771 877</u>
		2 333 256	1 997 451
Summa tillgångar		145 950 063	146 950 422

Balansräkning

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 000 000	53 000 000
Upplåtelseavgift		41 875 000	41 875 000
Fond för yttre underhåll		1 150 000	920 000
		<u>96 025 000</u>	<u>95 795 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		-1 512 351	-1 115 390
Årets resultat		-26 952	-166 961
		<u>-1 539 303</u>	<u>-1 282 351</u>
		94 485 697	94 512 649
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	18 680 000	31 122 500
		<u>18 680 000</u>	<u>31 122 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	32 252 500	20 510 000
Leverantörsskulder	15	12 114	273 089
Skatteskulder	16	31 420	31 420
Övriga skulder	17	75 824	71 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	412 508	429 418
		<u>32 784 366</u>	<u>21 315 273</u>
		51 464 366	52 437 773
Summa eget kapital och skulder		145 950 063	146 950 422

Noter

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag)

Redovisningsprinciper

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas i resultaträkningen för den period den avser.

Fond för yttre underhåll

Syftet med fonden är att säkerställa utrymme för fastigheternas planerade framtida underhåll. Avsättning till fonden bestäms enligt föreningens stadgar och det är styrelsen som fattar beslut om avsättning till fonden medan föreningsstämman som fattar beslut om ianspråktagande ur fonden. Styrelsen lämnar förslag till ianspråktagandet i resultatdispositionen.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivning per anläggningstillgång tillämpas.

Anläggningstillgång	Avskrivning %	Beräknad livslängd
Mark	0,00%	evig
Byggnader	1,00%	100 år
Inventarier	20,00%	5 år
Installationer, laddningsstationer	6,67%	15 år

Definition av använda nyckeltal

Nyckeltal	Definition
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Årsavgift kr/kvm	Total årsavgift för bostäder dividerat med total bostadsyta
Energikostnad kr/kvm	Total kostnad för uppvärmning, elförbrukning och vatten dividerat med total bostadsyta
Räntekostnad kr/kvm	Total räntekostnad dividerat med långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut
Banktillgodohavanden kr/kvm	Summan av kassa och bank samt övriga placeringar dividerat med total bostadsyta
Bankskuld kr/kvm	Summan av långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med total bostadsyta
Nettoskuld kr/kvm	Bankskuld kr/kvm minus Banktillgodohavanden kr/kvm
Skuldkvot	Summan av långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med nettoomsättningen
Räntekänslighet	Behov av höjning av årsavgift vid räntehöjning med 1 procentenhet. 1,00% multiplicerat med långfristig och kortfristig skuld till kreditinstitut dividerat med nettoomsättning.
Avsättning underhållsfond kr/kvm	Årets avsättning till Fond för yttre underhåll dividerat med total bostadsyta
Underhållsfond kr/kvm	Värde av Fond för yttre underhåll dividerat med total bostadsyta

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgift bostäder	2 717 357	2 634 975
Hysesintäkt garage	354 900	330 600
Debiterad elförbrukning	24 527	5 825
Gästlägenhet	4 950	17 150
Gemensamhetsanläggning	4 894	4 894
Övriga ersättningar	9 456	6 592
	<u>3 116 084</u>	<u>3 000 036</u>

Not 2 Övriga intäkter

	2022	2021
Fakturerade kostnader	957	10 703
Övriga intäkter	0	4 103
	<u>957</u>	<u>14 806</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	-271 155	-303 354
Elförbrukning	-86 283	-104 473
Vatten och avlopp	-164 222	-163 247
Renhållning	-36 674	-35 256
Bredband och kabel-TV	-149 081	-148 804
Fastighetsskötsel	-75 333	-86 082
Reparation och underhåll	-72 398	-80 030
Fastighetsförsäkring	-31 687	-34 657
Fastighetsskatt / avgift	-15 710	-15 710
	<u>-902 543</u>	<u>-971 613</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kontorskostnad	-2 768	-4 857
Hemsida	-1 696	-2 243
Revision	-20 125	-30 125
Fastighetsbesiktning	-34 103	-10 703
Övriga omkostnader	-6 891	-7 555
	<u>-65 584</u>	<u>-55 483</u>

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Lön till anställda	-74 160	-63 120
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Sociala kostnader	-31 630	-29 230
	<u>-185 790</u>	<u>-172 350</u>

Föreningen har två personer (fg år 2 personer) anställda på deltid för att ta hand om fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning.

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivning byggnader	-1 315 141	-1 315 141
Avskrivning inventarier	-21 023	-10 684
	-1 336 164	-1 325 825

Not 7 Finansiella poster

	2022	2021
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkt bankkonton	14 081	5 891
Ränteintäkt övriga	135	1
	14 216	5 892
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnad fastighetslån	-667 961	-662 424
Räntekostnad övriga	-168	0
	-668 129	-662 424

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärden:</i>		
Ingående anskaffningsvärde, byggnader	131 514 125	131 514 125
Ingående anskaffningsvärde, mark	17 560 875	17 560 875
	149 075 000	149 075 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående balans	-4 383 803	-3 068 662
Årets planenliga avskrivning	-1 315 141	-1 315 141
	-5 698 944	-4 383 803
Utgående planenligt restvärde	143 376 056	144 691 197

Not 9 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärden:</i>		
Ingående anskaffningsvärde	282 695	16 835
Inköp under året	0	265 860
	282 695	282 695
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående balans	-20 921	-10 237
Årets planenliga avskrivning	-21 023	-10 684
	-41 944	-20 921
Utgående planenligt restvärde	240 751	261 774

Not 10 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 772	14 375
Andra kundfordringar	6 103	2 257
	<u>15 875</u>	<u>16 632</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	71 066	0
Momsdeklaration	0	127 974
Övriga fordringar	1 320	6 462
	<u>72 386</u>	<u>134 436</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 693	32 240
Förutbetalda avgifter bredband och TV	45 380	37 280
Förutbetalda omkostnader	1 338	0
Upplupna ränteintäkter	10 368	4 986
	<u>91 779</u>	<u>74 506</u>

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	0	0
Affärskonto	423 566	280 926
Bankmedel	1 729 650	1 490 951
	<u>2 153 216</u>	<u>1 771 877</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Övrig långfristig skuld förfaller till betalning:</i>		
Fastighetslån	50 932 500	51 632 500
Amortering nästkommande år	-700 000	-700 000
Villkorsändring nästkommande år	-31 552 500	-19 810 000
	<u>18 680 000</u>	<u>31 122 500</u>

Kreditgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Ingående skuld	Årets amortering	Årets lösen eller nya lån	Utgående skuld	Amortering kommande år
Stadshypotek	2023-12-01	0,74%	9 152 500	-130 000		9 022 500	-130 000
Swedbank	2022-11-25	1,90%	8 040 000	-130 000	-7 910 000	0	
Stadshypotek	2023-02-27	2,85%			7 910 000	7 910 000	-130 000
Stadshypotek	2023-12-01	0,74%	3 200 000	0	0	3 200 000	
Stadshypotek	2025-09-30	0,88%	14 120 000	-220 000		13 900 000	-220 000
Swedbank	2022-09-23	2,06%	12 120 000	-165 000	-11 955 000	0	
Stadshypotek	2023-03-23	3,15%		-55 000	11 955 000	11 900 000	-220 000
Stadshypotek	2024-09-30	0,84%	5 000 000	0	0	5 000 000	
			<u>51 632 500</u>	<u>-700 000</u>	<u>0</u>	<u>50 932 500</u>	<u>-700 000</u>

Not 15 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder, löpande	7 632	28 047
Leverantörsskulder, byggtreprenad	4 482	245 042
	<u>12 114</u>	<u>273 089</u>

Not 16 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskuld enligt slutskattsedel	15 710	15 710
Beräknad fastighetsskatt innevarande år	15 710	15 710
	<u>31 420</u>	<u>31 420</u>

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Arbetsgivardeklaration	10 317	8 889
Momsdeklaration	3 050	fordran
Övriga skulder	62 457	62 457
	<u>75 824</u>	<u>71 346</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

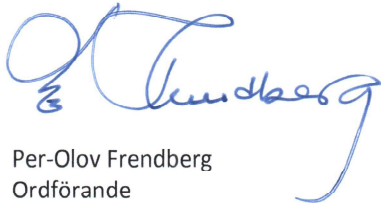
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda månadsavgifter och hyresintäkter	290 597	249 033
Upplupna räntekostnader	35 491	68 271
Upplupna driftskostnader	66 420	92 114
Upplupna revisionskostnader	20 000	20 000
	<u>412 508</u>	<u>429 418</u>

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter som säkerhet för skuld till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckning, Gullön 6	21 400 000	21 400 000
Fastighetsinteckning, Gullön 12	36 000 000	36 000 000
	<u>57 400 000</u>	<u>57 400 000</u>

Underskrifter

Trollhättan den 22 mars 2023



Per-Olov Frenberg
Ordförande



Bengt-Åke Svensson



Kjell Karlsson



Annette Jacobsen



Dahn Lidmejer

Min revisionsberättelse har avgivits den *22 mars 2023*



Linda Palmén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Gullön 6

Org.nr 769631-0932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Gullön 6 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Gullön 6 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 22 mars 2023



Linda Palmén
Auktoriserad revisor