



Årsredovisning 2023

Bostadsrättsförening Gullön 6



Årsredovisning

Bostadsrättsförening Gullön 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för år 2023
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>	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17



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.

Villkorsförändring har gjorts under hösten avseende två fastighetslån där räntan justerades uppåt med ca 4 procentenheter. 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 16% from 1 januari 2024.

Ytterligare 5 medlemmar har anslutit sig till laddning av elbil i föreningens garage vilket medför att av 38 platser så är nu 16 aktiva. Totalt har vi laddat elbilar med ca 35 200 kWh vilket motsvarar ca 18 000 mil eller ca 10 500 liter bensin/diesel vilket innebär mindre utsläpp till natur och miljö med ca 25–30 ton koldioxid.

Under året har det skapats en trivselgrupp och en trädgårdsgrupp med syfte att sprida diverse ansvar och arbetsuppgifter mellan medlemmarna i föreningen och att alla i föreningen skall få det bra.

Föreningen har tecknat avtal med Anticimex angående assistans med systematiskt brandskyddsarbete

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

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 10 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av Dahn Lidmejer i förening med Stefan Kylhammar eller Kjell Karlsson.



Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m år
Dahn Lidmejer	Ordförande	2024
Stefan Kylhammar	Vice ordförande	2024
Bengt-Åke Svensson	Ledamot	2024
Kjell Karlsson	Ledamot, kassör	2024
Katarina Thyr	Ledamot	2024
Bo Norberger	Suppleant	2024

Övriga funktionärer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m år
Concentra Revision med huvudansvarig revisor Lena Gustafsson	Revisor	2024
Annette Jacobsen	Valberedning	2024
Stellan Fryler	Valberedning	2024

Information om fastigheterna

Fastighetsdata

Föreningen äger fastigheterna Gullön 6 och Gullön 12 i Trollhättans kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad uppförd 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 upplåten med bostadsrätt uppgår till 3 818 kvm medan den totala arean avseende garageplatser, upplåten med hyresrätt, uppgår till 456 kvm. Det finns ingen areal avseende bostadsyta upplåten med hyresrätt eller annan lokalareal än garage.

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
Brandskydd	Anticimex
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 6 personer och årets avgående medlemmar till 7 personer. Föreningens medlemsantal vid årets slut uppgick till 73 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Ekonomisk information

Årsavgift

Den genomsnittliga årsavgiften för bostaden uppgår till 820 kr/kvm och år och höjdes med 130 kr/kvm from 1 november 2022. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften till 950 kr from 1 januari 2024, men beroende på inflation och ränteutveckling så kan situationen snabbt förändras.

Hysesavgiften för parkeringsplats i garaget har under året varit 775 kr/månad och höjs till 850 kr/månad from 1 januari 2024.



Ekonomisk flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 548	3 116	3 000	2 967
Resultat efter finansiella poster, tkr	12	-27	-167	-374
Resultat exkl avskrivning, tkr	1 344	1 309	1 159	945
Balansomslutning, tkr	145 334	145 950	146 950	147 694
Soliditet	65,0%	64,7%	64,3%	64,1%
Kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	3 818	3 818	3 818	3 818
Kvadratmeter upplåten med hyresrätt	456	456	456	456
Årsavgifternas andel av nettoomsättning	88,2%	87,2%	87,8%	88,8%
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	820	712	690	690
Energikostnad kr/kvm (bostadsrätt + garage)	-127	-122	-134	-118
Räntekostnad kr/kvm (bostadsrätt + garage)	-254	-156	-155	-200
Skuldsättning kr/kvm (bostadsrätt + garage)	11 753	11 917	12 081	12 244
Skuldsättning kr/kvm (bostadsrätt)	13 157	13 340	13 523	13 707
Sparande kr/kvm (bostadsrätt + garage)	315	306	271	221
Nettoskuld kr/kvm (bostadsrätt)	12 404	12 776	13 059	13 295
Skuldkvot	14,2	16,3	17,2	17,6
Räntekänslighet	16,0%	18,7%	19,6%	19,9%
Avsättning underhållsfond kr/kvm (bostadsrätt)	60	60	60	60
Underhållsfond kr/kvm (bostadsrätt)	361	301	241	181

Med bostadsrätt inom parentes ovan avses total yta i kvadratmeter i föreningen som är upplåten med bostadsrätt, i vår förening utgörs detta endast av boyta, dvs lägenhetsyta. Med hyresrätt inom parentes ovan avses total yta i kvadratmeter i föreningen som är upplåten med hyresrätt, i vår förening utgörs detta av garageplatser.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgår per balansdagen till 50 232 500 kr och amortering sker med 700 000 kr per år. I syfte att fördela ränteriskerna har föreningen tagit upp ett antal lån med olika räntebindingstider, men pga rådande tider har de lån som villkorsändrats under den senaste tiden tecknats med 3-månaders ränta. Under hösten 2023 har 2 omförhandlingar av lån skett.

Under nästkommande höst kommer ett lån, totalt per 2023-12-31 uppgående till 5 000 000 kr att omförhandlas. Av föreningens 6 lån ligger per balansdagen 4 lån med 3-månaders ränta.

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 2023 var överskottet från föreningens kassaflöde 719 tkr medan avsättningen till Fond för yttre underhåll uppgick till 230 tkr.

För att erhålla bättre ränta på föreningens banktillgodohavanden binds visst kapital på 3 – 12 månader.



Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 000 000	41 875 000	1 150 000	-1 512 351	-26 952
Disposition enligt stämman				-26 952	26 952
Reservering underhållsfond			230 000	-230 000	
Årets resultat					11 573
Belopp vid årets utgång	53 000 000	41 875 000	1 380 000	-1 769 303	11 573

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 fastigheter 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 2023 var föreningens överskott från kassaflödet minus förändring Fond för yttre underhåll 489 tkr och soliditeten stärktes med 0,3 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	-1 539 303
Årets resultat	11 573
Avsättning till Fond för yttre underhåll	-230 000
	-1 757 730

Styrelsen föreslår föreningsstämman att ansamlad förlust, 1 757 730 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	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 547 914	3 116 084
Övriga rörelseintäkter	2	20 710	957
		3 568 624	3 117 041
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	-978 093	-902 543
Övriga externa kostnader	4	-41 862	-65 583
Personalkostnader	5	-185 790	-185 790
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 332 865	-1 336 164
		-2 538 610	-2 490 080
Rörelseresultat		1 030 014	626 961
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	7	68 292	14 216
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-1 086 733	-668 129
		-1 018 441	-653 913
Resultat efter finansiella poster		11 573	-26 952
Årets resultat		11 573	-26 952

u

Balansräkning

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	142 060 915	143 376 056
Inventarier	9	223 027	240 751
		<u>142 283 942</u>	<u>143 616 807</u>
		142 283 942	143 616 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	49 204	15 875
Övriga fordringar	11	1 320	72 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	126 627	91 779
		<u>177 151</u>	<u>180 040</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	2 872 575	2 153 216
		<u>2 872 575</u>	<u>2 153 216</u>
		3 049 726	2 333 256
Summa tillgångar		145 333 668	145 950 063

n

Balansräkning

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		1 380 000	1 150 000
		<u>96 255 000</u>	<u>96 025 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		-1 769 303	-1 512 351
Årets resultat		11 573	-26 952
		<u>-1 757 730</u>	<u>-1 539 303</u>
		94 497 270	94 485 697
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>13 460 000</u>	<u>18 680 000</u>
		13 460 000	18 680 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	36 772 500	32 252 500
Leverantörsskulder	15	22 372	12 114
Skatteskulder	16	47 200	31 420
Övriga skulder	17	20 952	75 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	513 374	412 508
		<u>37 376 398</u>	<u>32 784 366</u>
		50 836 398	51 464 366
Summa eget kapital och skulder		145 333 668	145 950 063

m

Kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	3 588 545	3 159 362
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket, anställda och styrelsen	-1 172 904	-1 385 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten före finansiella poster	2 415 641	1 773 414
Erhållna räntor	43 226	8 834
Erlagda räntor	-1 039 508	-700 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 419 359	1 081 339
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagande nya lån	0	0
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000
Årets kassaflöde	719 359	381 339
Likvida medel vid årets början	2 153 216	1 771 877
Likvida medel vid årets slut	2 872 575	2 153 216



Noter

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag) samt Bokföringsnämndens vägledning (BFNAR 2023:1, Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning)

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
Antal kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	Samtliga ytor i föreningen som upplåts med bostadsrätt. I vår förening är det endast bostadsytor som upplåts med bostadsrätt
Antal kvadratmeter upplåten med hyresrätt	Samtliga ytor i föreningen som upplåts med hyresrätt. I vår förening är det endast garageplatser som upplåts med hyresrätt
Årsavgifternas andel av nettoomsättning	Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter, dvs nettoomsättning
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	Total årsavgift för yta upplåten med bostadsrätt dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt
Energikostnad kr/kvm (bostadsrätt + garage)	Total kostnad för uppvärmning, elförbrukning och vatten dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Räntekostnad kr/kvm (bostadsrätt + garage)	Total räntekostnad dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Skuldsättning per kvm (bostadsrätt + garage)	Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Skuldsättning per kvm (bostadsrätt)	Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt
Sparande per kvm (bostadsrätt + garage)	Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll) dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Nettoskuld kr/kvm	Räntebärande skulder minskat med räntebärande tillgångar och likvida medel dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt
Skuldkvot	Summan av långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med nettoomsättningen
Räntekänslighet	Behov av höjning av årsavgift vid räntehöjning med 1 procentenhet. Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter
Avsättning underhållsfond kr/kvm (bostadsrätt)	Årets avsättning till Fond för yttre underhåll dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt
Underhållsfond kr/kvm (bostadsrätt)	Värde av Fond för yttre underhåll dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgift bostäder	3 130 761	2 717 357
Hysesintäkt garage	356 400	354 900
Debiterad elförbrukning	41 078	24 527
Gästlägenhet	8 100	4 950
Gemensamhetsanläggning	6 310	4 893
Övriga ersättningar	5 265	9 456
	3 547 914	3 116 083

Not 2 Övriga intäkter

	2023	2022
Fakturerade kostnader	12 446	957
Övriga intäkter	8 264	0
	20 710	957

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	-273 762	-271 155
Elförbrukning	-99 469	-86 283
Vatten och avlopp	-169 713	-164 222
Renhållning	-38 134	-36 674
Bredband och kabel-TV	-171 485	-149 081
Fastighetsskötsel	-82 055	-75 333
Reparation och underhåll	-73 932	-72 398
Fastighetsförsäkring	-38 053	-31 687
Fastighetsskatt / avgift	-31 490	-15 710
	-978 093	-902 543

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorskostnad	-3 448	-2 768
Hemsida	-1 721	-1 696
Revision	-24 219	-20 125
Fastighetsbesiktning	0	-34 103
Övriga omkostnader	-12 474	-6 891
	-41 862	-65 583

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Lön till anställda	-74 160	-74 160
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Sociala kostnader	-31 630	-31 630
	-185 790	-185 790

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

	2023	2022
Avskrivning byggnader	-1 315 141	-1 315 141
Avskrivning inventarier	-17 724	-21 023
	-1 332 865	-1 336 164

Not 7 Finansiella poster

	2023	2022
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkt bankkonton	68 003	14 081
Ränteintäkt övriga	289	135
	68 292	14 216
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnad fastighetslån	-1 086 709	-667 961
Räntekostnad övriga	-24	-168
	-1 086 733	-668 129



Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-5 698 944	-4 383 803
Årets planenliga avskrivning	-1 315 141	-1 315 141
	-7 014 085	-5 698 944
Utgående planenligt restvärde	142 060 915	143 376 056

Not 9 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Anskaffningsvärden:</i>		
Ingående anskaffningsvärde	282 695	282 695
Inköp under året	0	0
	282 695	282 695
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående balans	-41 944	-20 921
Årets planenliga avskrivning	-17 724	-21 023
	-59 668	-41 944
Utgående planenligt restvärde	223 027	240 751

Not 10 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	44 718	9 772
Andra kundfordringar	4 486	6 103
	49 204	15 875

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	71 066
Övriga fordringar	1 320	1 320
	1 320	72 386

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 961	34 693
Förutbetalda avgifter bredband och TV	52 813	45 380
Förutbetalda omkostnader	1 419	1 338
Upplupna ränteintäkter	35 434	10 368
	126 627	91 779

h

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	0
Affärskonto	109 244	423 566
Bankmedel	2 763 331	1 729 650
	2 872 575	2 153 216

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Övrig långfristig skuld förfaller till betalning:</i>		
Fastighetslån	50 232 500	50 932 500
Amortering nästkommande år	-700 000	-700 000
Villkorsändring nästkommande år	-36 072 500	-31 552 500
	13 460 000	18 680 000

Kreditgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Ingående skuld	Årets amortering	Årets lösen eller nya lån	Utgående skuld	Amortering kommande år
Stadshypotek	2024-03-01	4,75%	9 022 500	-130 000	0	8 892 500	-130 000
Stadshypotek	2024-02-29	4,75%	7 910 000	-130 000	0	7 780 000	-130 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,75%	3 200 000	0	0	3 200 000	
Stadshypotek	2025-09-30	0,88%	13 900 000	-220 000		13 680 000	-220 000
Stadshypotek	2024-03-27	4,75%	11 900 000	-220 000	0	11 680 000	-220 000
Stadshypotek	2024-09-30	0,84%	5 000 000	0	0	5 000 000	
			50 932 500	-700 000	0	50 232 500	-700 000

Not 15 Leverantörskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörskulder, löpande	22 372	7 632
Leverantörskulder, byggentreprenad	0	4 482
	22 372	12 114

Not 16 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskuld enligt slutskattsedel	23 600	15 710
Beräknad fastighetsskatt innevarande år	23 600	15 710
	47 200	31 420

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Arbetsgivardeklaration	10 317	10 317
Momsdeklaration	1 596	3 050
Övriga skulder	9 039	62 457
	20 952	75 824

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda månadsavgifter och hyresintäkter	334 808	290 597
Upplupna räntekostnader	82 716	35 491
Upplupna driftskostnader	75 850	66 420
Upplupna revisionskostnader	20 000	20 000
	513 374	412 508

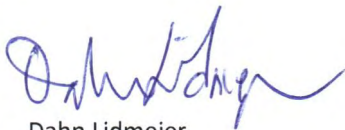
Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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
	57 400 000	57 400 000

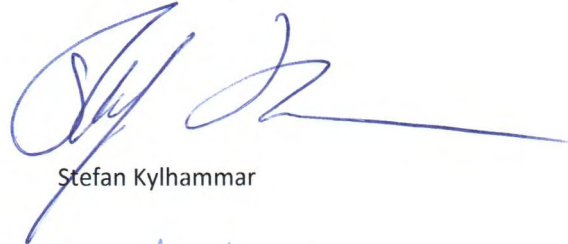
u

Underskrifter

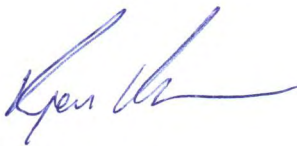
Trollhättan den 26 mars 2024



Dahn Lidmejer
Ordförande



Stefan Kylhammar



Kjell Karlsson



Bengt-Åke Svensson



Katarina Thyr

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2024

Concentra Revision AB



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Gullön 6, org.nr 769631-0932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Gullön 6 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 mars 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

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 Bostadsrättsförening Gullön 6 för 2023 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 revisorssed i Sverige och 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Trollhättan 27 mars 2024

Concentra Revision AB



Lena Gustafsson

Auktoriserad revisor