



# Årsredovisning 2021

## Bostadsrättsförening Gullön 6





# Årsredovisning

## Bostadsrättsförening Gullön 6

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för år 2021  
Samtliga belopp i årsredovisningen anges i svenska kronor.

### Innehållsförteckning

---

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b>       | <b>2</b>  |
| <i>Verksamheten</i>                 | 2         |
| <i>Information om fastigheterna</i> | 3         |
| <i>Medlemsinformation</i>           | 4         |
| <i>Ekonomisk information</i>        | 4         |
| <i>Resultatdisposition</i>          | 5         |
| <b>Resultaträkning</b>              | <b>6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                | <b>7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                | <b>8</b>  |
| <b>Noter</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>Underskrifter</b>                | <b>14</b> |

# 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.

Föreningen har öppnat ett sparkonto hos Collector Bank med årlig inkomstränta om 1,4%. Innestående medel är låsta under 2 år.

Efterbesiktning av 2-årsbesiktningen på lägenheterna som inte kunde genomföras under föregående år på grund av omständigheterna med Covid-19 har kunnat genomföras under detta år i stället.

Villkorsförändring har gjorts under hösten avseende ett mindre fastighetslån där räntan justerades uppåt med några punkter. Lånet bands på 3 år.

Installation av laddningsstationer för laddning av elbil har genomförts till föreningens samtliga garageplatser. Erhållet stöd från Naturvårdsverket med ca 50% har reducerat anskaffningsvärdet.

Med anledning av installation av laddningsstationer och individuell debitering av elförbrukning vid laddning av elbil har föreningen momsregistrerat sig.

Besiktning av ventilation i föreningens fastigheter, sk OVK-besiktning, har genomförts och samtliga anmärkningar har åtgärdats.

Föreningen har under hösten 2021 bundit elavtalet på tre år till en nivå som ungefärligen motsvarar den genomsnittliga kostnaden per kWh under de senaste åren.

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 och ingen suppleant. Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden.

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

| Namn               | Uppdrag         | Mandat t.o.m år |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Per-Olov Frendberg | Ordförande      | 2022            |
| Bengt-Åke Svensson | Vice ordförande | 2022            |
| Kjell Karlsson     | Ledamot, kassör | 2022            |
| Annette Jacobsen   | Ledamot         | 2022            |
| Dahn Lidmejer      | Ledamot         | 2022            |

#### Övriga funktionärer

| Namn                      | Uppdrag      | Mandat t.o.m år |
|---------------------------|--------------|-----------------|
| Linda Kraft               | Revisor      | 2022            |
| Inger Johansson Frendberg | Valberedning | 2022            |
| Louise Sahlin             | Valberedning | 2022            |

### 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 (fr.o.m. 2021-12-01)                             | Vattenfall                   |
| Trappstädning                                       | Trestad Städservice AB       |
| Ventilationsanläggning, service                     | Fyrkantens Ventilation AB    |
| Hissar, besiktning                                  | KIWA Inspecta AB             |
| Hissar, service                                     | Kone AB                      |
| 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 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgick till 8 personer och årets avgående medlemmar till 9 personer. Föreningens medlemsantal vid årets slut uppgick till 74 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

#### Ekonomisk information

---

##### Årsavgift

Den genomsnittliga årsavgiften för bostaden uppgår till 690 kr/kvm och år och är oförändrad sedan inflytten 2017. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Hyesavgiften för parkeringsplats i garaget har under året höjts med 75 kr till 775 kr.

##### Ekonomisk flerårsöversikt

|                                        | 2021    | 2020    | 2019    | 2018   |
|----------------------------------------|---------|---------|---------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 000   | 2 967   | 2 970   | 1 166  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -167    | -374    | -294    | 208    |
| Resultat exkl avskrivning, tkr         | 1 159   | 945     | 1 024   | 380    |
| Balansomslutning, tkr                  | 146 950 | 147 694 | 148 946 | 59 971 |
| Soliditet                              | 64,3%   | 64,1%   | 63,8%   | 63,5%  |
| Årsavgift kr/kvm                       | 690     | 690     | 690     | 688    |
| Driftskostnad kr/kvm                   | -254    | -237    | -203    | -202   |
| Räntekostnad kr/kvm                    | -174    | -224    | -238    | -228   |
| Bankskuld kr/kvm                       | 13 523  | 13 707  | 13 882  | 14 056 |
| Skuldkvot                              | 17,2    | 17,6    | 17,8    | 18,1   |
| Räntekänslighet                        | 17,2%   | 17,6%   | 17,8%   | 18,1%  |
| Avsättning underhållsfond kr/kvm       | 60      | 60      | 60      | 60     |
| Underhållsfond kr/kvm                  | 241     | 181     | 120     | 60     |

De ökade driftskostnaderna under året beror på tillkommande kostnader för kollektivanslutning av bredband till samtliga lägenheter samt ökade kostnader för fjärrvärme och elektricitet.

##### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgår per balansdagen till 51 632 500 kr och amortering sker med 700 000 kr per år. I syfte att fördela ränteriskerna har föreningen tagit upp ett antal lån med olika räntebindningstider.

Under nästkommande år kommer två lån, totalt uppgående till 19 810 000 kr att omförhandlas.

### Förändring likvida medel

Föreningens kassalikviditet är god och har under året utvecklats enligt nedan

|                                       | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inbetalningar</b>                  |                   |                   |
| Rörelseintäkter                       | 3 014 842         | 2 991 487         |
| Finansiella intäkter                  | 5 892             | 46                |
| Minskning av kortfristiga fordringar  | 0                 | 0                 |
| Ökning av kortfristiga skulder        | 123 396           | 0                 |
|                                       | <b>3 144 130</b>  | <b>2 991 533</b>  |
| <b>Utbetalningar</b>                  |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivning     | -1 199 446        | -1 190 824        |
| Finansiella kostnader                 | -662 424          | -855 999          |
| Investering anläggningstillgång       | -265 860          | 0                 |
| Amortering fastighetslån              | -700 000          | -667 500          |
| Ökning av kortfristiga fordringar     | -116 304          | -11 917           |
| Minskning av kortfristiga skulder     | 0                 | -210 565          |
|                                       | <b>-2 944 034</b> | <b>-2 936 805</b> |
| <b>Årets förändring likvida medel</b> | <b>200 096</b>    | <b>54 728</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>1 571 781</b>  | <b>1 517 053</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 771 877</b>  | <b>1 571 781</b>  |

### Förändring eget kapital

|                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång    | 53 000 000           | 41 875 000              | 690 000            | -511 660               | -373 730          |
| Disposition enligt stämman |                      |                         |                    | -373 730               | 373 730           |
| Reservering underhållsfond |                      |                         | 230 000            | -230 000               |                   |
| Årets resultat             |                      |                         |                    |                        | -166 961          |
| Belopp vid årets utgång    | 53 000 000           | 41 875 000              | 920 000            | -1 115 390             | -166 961          |

### 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                      | -885 390          |
| Årets resultat                           | -166 961          |
| Avsättning till Fond för yttre underhåll | -230 000          |
|                                          | <b>-1 282 351</b> |

Styrelsen föreslår föreningsstämman att ansamlad förlust, 1 282 351 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>                         | <i>Not</i> | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i>                         |            |                          |                          |
| Nettoomsättning                                | 1          | 3 000 036                | 2 966 539                |
| Övriga rörelseintäkter                         | 2          | 14 806                   | 24 948                   |
|                                                |            | <b>3 014 842</b>         | <b>2 991 487</b>         |
| <i>Rörelsekostnader</i>                        |            |                          |                          |
| Driftskostnader                                | 3          | -971 613                 | -904 265                 |
| Övriga externa kostnader                       | 4          | -55 483                  | -248 483                 |
| Personalkostnader                              | 5          | -172 350                 | -38 076                  |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar         | 6          | -1 325 825               | -1 318 440               |
|                                                |            | <b>-2 525 271</b>        | <b>-2 509 264</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |            | <b>489 571</b>           | <b>482 223</b>           |
| <i>Resultat från finansiella investeringar</i> |            |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande intäkter            | 7          | 5 892                    | 46                       |
| Räntekostnader och liknande kostnader          | 7          | -662 424                 | -855 999                 |
|                                                |            | <b>-656 532</b>          | <b>-855 953</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |            | <b>-166 961</b>          | <b>-373 730</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                          |            | <b>-166 961</b>          | <b>-373 730</b>          |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kronor</i>                       | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| Anläggningstillgångar                        |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 8   | 144 691 197        | 146 006 338        |
| Inventarier                                  | 9   | 261 774            | 6 598              |
|                                              |     | <u>144 952 971</u> | <u>146 012 936</u> |
|                                              |     | <b>144 952 971</b> | <b>146 012 936</b> |
| <br>Omsättningstillgångar                    |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                    |                    |
| Kundfordringar                               | 10  | 16 632             | 21 754             |
| Övriga fordringar                            | 11  | 134 436            | 18 917             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12  | 74 506             | 68 599             |
|                                              |     | <u>225 574</u>     | <u>109 270</u>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |                    |                    |
| Kassa och bank                               | 13  | 1 771 877          | 1 571 781          |
|                                              |     | <u>1 771 877</u>   | <u>1 571 781</u>   |
|                                              |     | <b>1 997 451</b>   | <b>1 681 051</b>   |
| <br><b>Summa tillgångar</b>                  |     | <b>146 950 422</b> | <b>147 693 987</b> |

# Balansräkning

| <i>Belopp i kronor</i>                       | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| 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                     |     | 920 000            | 690 000            |
|                                              |     | <u>95 795 000</u>  | <u>95 565 000</u>  |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |     |                    |                    |
| Balanserad vinst                             |     | -1 115 390         | -511 660           |
| Årets resultat                               |     | -166 961           | -373 730           |
|                                              |     | <u>-1 282 351</u>  | <u>-885 390</u>    |
|                                              |     | <b>94 512 649</b>  | <b>94 679 610</b>  |
| Skulder                                      |     |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 31 122 500         | 46 632 500         |
|                                              |     | <u>31 122 500</u>  | <u>46 632 500</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 20 510 000         | 5 700 000          |
| Leverantörsskulder                           | 15  | 273 089            | 258 218            |
| Skatteskulder                                | 16  | 31 420             | 15 710             |
| Övriga skulder                               | 17  | 71 346             | 5 926              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 429 418            | 402 023            |
|                                              |     | <u>21 315 273</u>  | <u>6 381 877</u>   |
|                                              |     | <b>52 437 773</b>  | <b>53 014 377</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>146 950 422</b> | <b>147 693 987</b> |

# 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                                                                                                                     |
| Driftskostnad kr/kvm             | Total driftskostnad exkl kostnad för planerat underhåll dividerat med total bostadsyta                                                                                          |
| Räntekostnad kr/kvm              | Total räntekostnad dividerat med långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut                                                                                      |
| Bankskuld kr/kvm                 | Summan av långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med total bostadsyta                                                                              |
| 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                                                                                                                |
| Räntekänslighet                  | Behov av höjning av årsavgift vid räntehöjning med 1 procentenhet. 1,00% multiplicerat med långfristig och kortfristig skuld till kreditinstitut dividerat med nettoomsättning. |

## Not 1 Nettoomsättning

|                        | 2021      | 2020      |
|------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgift bostäder     | 2 634 975 | 2 634 974 |
| Hysesintäkt garage     | 330 600   | 319 200   |
| Gemensamhetsanläggning | 4 894     | 6 115     |
| Gästlägenhet           | 17 150    | 4 350     |
| Övriga ersättningar    | 12 417    | 1 900     |
|                        | 3 000 036 | 2 966 539 |

## Not 2 Övriga intäkter

|                       | 2021   | 2020   |
|-----------------------|--------|--------|
| Fakturerade kostnader | 10 703 | 20 803 |
| Övriga intäkter       | 4 103  | 4 145  |
|                       | 14 806 | 24 948 |

## Not 3 Driftskostnader

|                          | 2021     | 2020     |
|--------------------------|----------|----------|
| Uppvärmning              | -303 354 | -264 410 |
| Elförbrukning            | -104 473 | -74 243  |
| Vatten och avlopp        | -163 247 | -167 436 |
| Renhållning              | -35 256  | -37 452  |
| Bredband och kabel-TV    | -148 804 | -90 875  |
| Fastighetsskötsel        | -86 082  | -176 251 |
| Reparation och underhåll | -80 030  | -59 820  |
| Fastighetsförsäkring     | -34 657  | -33 847  |
| Fastighetsskatt / avgift | -15 710  | 69       |
|                          | -971 613 | -904 265 |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                       | 2021    | 2020     |
|-----------------------|---------|----------|
| Kontorskostnad        | -4 857  | -6 919   |
| Ekonomisk förvaltning | -12 946 | -214 004 |
| Revision              | -30 125 | -18 328  |
| Övriga omkostnader    | -7 555  | -9 232   |
|                       | -55 483 | -248 483 |

## Not 5 Personalkostnader

|                    | 2021     | 2020    |
|--------------------|----------|---------|
| Lön till anställda | -63 120  | -10 520 |
| Styrelsearvoden    | -80 000  | -20 000 |
| Sociala kostnader  | -29 230  | -7 556  |
|                    | -172 350 | -38 076 |

Föreningen har två personer anställda på deltid för att ta hand om fastighetsskötsel och administration

## Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

|                         | 2021       | 2020       |
|-------------------------|------------|------------|
| Avskrivning byggnader   | -1 315 141 | -1 315 141 |
| Avskrivning inventarier | -10 684    | -3 299     |
|                         | -1 325 825 | -1 318 440 |

## Not 7 Finansiella poster

|                                                   | 2021     | 2020     |
|---------------------------------------------------|----------|----------|
| <i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>  |          |          |
| Ränteintäkt bankkonton                            | 5 891    | 46       |
| Ränteintäkt övriga                                | 1        | 0        |
|                                                   | 5 892    | 46       |
| <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> |          |          |
| Räntekostnad fastighetslån                        | -662 424 | -855 835 |
| Räntekostnad övriga                               | 0        | -164     |
|                                                   | -662 424 | -855 999 |

## Not 8 Byggnader och mark

|                                               | 2021-12-31  | 2020-12-31  |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <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                               | -3 068 662  | -1 753 521  |
| Årets planenliga avskrivning                  | -1 315 141  | -1 315 141  |
|                                               | -4 383 803  | -3 068 662  |
| Utgående planenligt restvärde                 | 144 691 197 | 146 006 338 |

## Not 9 Inventarier

|                                               | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Anskaffningsvärden:</i>                    |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde                    | 16 835     | 16 835     |
| Tillkommande genom fusion                     | 0          | 0          |
| Inköp under året                              | 265 860    | 0          |
|                                               | 282 695    | 16 835     |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i> |            |            |
| Ingående balans                               | -10 237    | -6 938     |
| Tillkommande genom fusion                     | 0          | 0          |
| Årets planenliga avskrivning                  | -10 684    | -3 299     |
|                                               | -20 921    | -10 237    |
| Utgående planenligt restvärde                 | 261 774    | 6 598      |

## Not 10 Kundfordringar

|                              | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 14 375     | 9 787      |
| Andra kundfordringar         | 2 257      | 11 967     |
|                              | 16 632     | 21 754     |

## Not 11 Övriga fordringar

|                   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Skattekonto       | 0          | 12 455     |
| Momsdeklaration   | 127 974    | 0          |
| Övriga fordringar | 6 462      | 6 462      |
|                   | 134 436    | 18 917     |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                       | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda försäkringspremier       | 32 240     | 31 477     |
| Förutbetalda avgifter bredband och TV | 37 280     | 37 122     |
| Upplupna ränteintäkter                | 4 986      | 0          |
|                                       | 74 506     | 68 599     |

## Not 13 Kassa och bank

|             | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------|------------|------------|
| Handkassa   | 0          | 0          |
| Affärskonto | 280 926    | 611 735    |
| Bankmedel   | 1 490 951  | 960 046    |
|             | 1 771 877  | 1 571 781  |

## Not 14 Skulder till kreditinstitut

|                                                          |  |  | 2021-12-31  | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--|--|-------------|------------|
| <i>Övrig långfristig skuld förfaller till betalning:</i> |  |  |             |            |
| Fastighetslån                                            |  |  | 51 632 500  | 52 332 500 |
| Amortering nästkommande år                               |  |  | -700 000    | -700 000   |
| Villkorsändring nästkommande år                          |  |  | -19 810 000 | -5 000 000 |
|                                                          |  |  | 31 122 500  | 46 632 500 |

| Kreditgivare | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats | Ingående<br>skuld | Årets<br>amortering | Årets lösen<br>eller nya lån | Utgående<br>skuld | Amortering<br>kommande år |
|--------------|--------------------------|-----------|-------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | 2023-12-01               | 0,74%     | 9 282 500         | -130 000            | 0                            | 9 152 500         | -130 000                  |
| Swedbank     | 2022-11-25               | 1,90%     | 8 170 000         | -130 000            | 0                            | 8 040 000         | -130 000                  |
| Stadshypotek | 2023-12-01               | 0,74%     | 3 200 000         | 0                   | 0                            | 3 200 000         |                           |
| Stadshypotek | 2025-09-30               | 0,88%     | 14 340 000        | -220 000            | 0                            | 14 120 000        | -220 000                  |
| Swedbank     | 2022-09-23               | 2,06%     | 12 340 000        | -220 000            | 0                            | 12 120 000        | -220 000                  |
| Stadshypotek | 2024-09-30               | 0,84%     | 5 000 000         | 0                   | 0                            | 5 000 000         |                           |
|              |                          |           | 52 332 500        | -700 000            | 0                            | 51 632 500        | -700 000                  |

## Not 15 Leverantörsskulder

|                                   | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Leverantörsskulder, löpande       | 28 047     | 13 176     |
| Leverantörsskulder, byggtreprenad | 245 042    | 245 042    |
|                                   | 273 089    | 258 218    |

## Not 16 Skatteskulder

|                                         | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Skatteskuld enligt slutskattsedel       | 15 710     | 0          |
| Beräknad fastighetsskatt innevarande år | 15 710     | 15 710     |
|                                         | 31 420     | 15 710     |

## Not 17 Övriga skulder

|                        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Arbetsgivardeklaration | 8 889      | 0          |
| Övriga skulder         | 62 457     | 0          |
|                        | 71 346     | 0          |

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

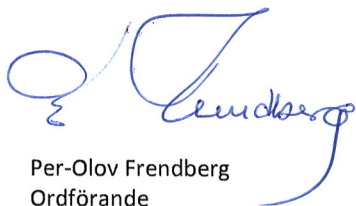
|                                               | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda månadsavgifter och hyresintäkter | 249 033    | 246 183    |
| Upplupna räntekostnader                       | 68 271     | 68 965     |
| Upplupna driftskostnader                      | 92 114     | 76 875     |
| Upplupna boksluts- och revisionskostnader     | 20 000     | 10 000     |
|                                               | 429 418    | 402 023    |

## Not 19 Ställda säkerheter

|                                 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning, Gullön 6  | 21 400 000 | 21 400 000 |
| Fastighetsinteckning, Gullön 12 | 36 000 000 | 36 000 000 |
|                                 | 57 400 000 | 57 400 000 |

## Underskrifter

Trollhättan den 23 mars 2022



Per-Olov Frendberg  
Ordförande



Kjell Karlsson



Dahn Lidmejer



Bengt Åke Svensson



Annette Jacobsen

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2022



Linda Kraft  
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 2021.

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 2021-12-31 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 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 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

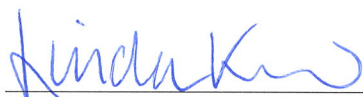
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 23 mars 2022



Linda Kraft  
Auktoriserad revisor