



Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening Gullön 6



Årsredovisning

Bostadsrättsförening Gullön 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för år 2024
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 tre fastighetslån där räntan justerades nedåt med någon procentenhet, dessa lån ligger nu bundna på två år.

Färdigställande av 2 st MC-platser har skett i passagen in till innergården. MC-platserna tas i bruk under nästkommande räkenskapsår.

Då inflation och ränteläget avsevärt förbättrats sedan föregående år har styrelsen beslutat ligga kvar med samma årsavgift under 2025 som under 2024.

På föreningsstämman i april 2024 antogs nya stadgar och då de även antogs året innan så har de nu registrerats hos Bolagsverket och är således de som nu är giltiga. Förändringen innebär framför allt att styrelseledamöterna väljs på två år och att ca hälften av dessa väljs vartannat år. Ordförande väljs av stämman och då på ett år.

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

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-29 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01. 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 8 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	2025
Stefan Kylhammar	Vice ordförande	2025
Niklas Arkemar	Ledamot	2025
Kjell Karlsson	Ledamot, kassör	2025
Katarina Thyr	Ledamot, sekreterare	2025
Victor Cederström	Suppleant	2025

Övriga funktionärer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m år
Concentra Revision med huvudansvarig revisor Lena Gustafsson	Revisor	2025
Annette Jacobsen	Valberedning	2025
Stellan Fryler	Valberedning	2025

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 samt 2 MC-platser utomhus. 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 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgick till 8 personer och årets avgående medlemmar till 6 personer. Föreningens medlemsantal vid årets slut uppgick till 75 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Ekonomisk information

Årsavgift

Den genomsnittliga årsavgiften för bostaden uppgår till 950 kr/kvm och år och höjdes med 130 kr/kvm from 1 januari 2024. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift 2025, men beroende på inflation och ränteutveckling så kan situationen snabbt förändras.

Hyresavgiften för parkeringsplats i garaget har under året varit 850 kr/månad och även denna lämnas oförändrad.

Ekonomisk flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 099	3 548	3 116	3 000
Resultat efter finansiella poster, tkr	-104	12	-27	-167
Resultat exkl avskrivning, tkr	1 228	1 344	1 309	1 159
Balansomslutning, tkr	144 525	145 334	145 950	146 950
Soliditet	65,3%	65,0%	64,7%	64,3%
Kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	3 818	3 818	3 818	3 818
Kvadratmeter upplåten med hyresrätt	456	456	456	456
Årsavgifternas andel av nettoomsättning	88,5%	88,2%	87,2%	87,8%
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	950	820	712	690
Energikostnad kr/kvm (bostadsrätt + garage)	-159	-127	-122	-134
Räntekostnad kr/kvm (bostadsrätt + garage)	-354	-254	-156	-155
Banktillgodohavanden/kvm (bostadsrätt)	898	752	564	464
Skuldsättning kr/kvm (bostadsrätt + garage)	11 589	11 753	11 917	12 081
Skuldsättning kr/kvm (bostadsrätt)	12 973	13 157	13 340	13 523
Sparande kr/kvm (bostadsrätt + garage)	287	315	306	271
Nettoskuld kr/kvm (bostadsrätt)	12 075	12 404	12 776	13 059
Skuldkvot	12,1	14,2	16,3	17,2
Räntekänslighet	13,7%	16,0%	18,7%	19,6%
Avsättning underhållsfond kr/kvm (bostadsrätt)	60	60	60	60
Underhållsfond kr/kvm (bostadsrätt)	422	361	301	241

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

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgår per balansdagen till 49 532 500 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, men under åren med hög inflation och höga räntor har lånen som villkorsändrats tecknats med 3-månaders ränta. Under sensommaren 2024 band föreningen vissa lån på två år medan andra lån tecknats med 3-månaders ränta. Se specifikation i not 14.

Under nästkommande höst kommer ett lån, totalt per 2024-12-31 uppgående till 13 460 000 kr att omförhandlas. Av föreningens sex lån ligger per balansdagen två lån med 3-månaders ränta, tre lån med 2-årig ränta (förfaller 2026) och ett lån med 5-årig ränta (förfaller 2025).

Förändring likvida medel

Trots höga räntor och inflation är föreningens kassalikviditet god och kassaflödet har varit positivt de senaste åren. Styrelsens målsättning är att överskottet från föreningens kassaflöde minst skall motsvara förändringen av Fond för yttre underhåll. Under 2024 var överskottet från föreningens kassaflöde 556 tkr medan avsättningen till Fond för yttre underhåll uppgick till 230 tkr.

För att erhålla bättre ränta på föreningens banktillgodohavanden har visst kapital bundits på löptid upp till 3 år.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 000 000	41 875 000	1 380 000	-1 769 303	11 573
Disposition enligt stämman				11 573	-11 573
Reservering underhållsfond			230 000	-230 000	
Årets resultat					-104 448
Belopp vid årets utgång	53 000 000	41 875 000	1 610 000	-1 987 730	-104 448

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 höga räntor 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. På så sätt kan vi inte avstå från amorteringar på våra fastighetslån utan tvingas till att hålla en balans mellan lånade medel och eget kapital.

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

Under 2024 var föreningens överskott från kassaflödet minus förändring Fond för yttre underhåll 326 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	-1 757 730
Årets resultat	-104 448
Avsättning till Fond för yttre underhåll	-230 000
	-2 092 178

Styrelsen föreslår föreningsstämman att ansamlad förlust, 2 092 178 kr, överföres i ny räkning.

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

Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kronor	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 098 649	3 547 914
Övriga rörelseintäkter	2	3 667	20 710
		4 102 316	3 568 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 212 902	-978 093
Övriga externa kostnader	4	-35 097	-41 862
Personalkostnader	5	-208 860	-185 790
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 332 865	-1 332 865
		-2 789 724	-2 538 610
Rörelseresultat		1 312 592	1 030 014
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande intäkter	7	94 118	68 292
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-1 511 158	-1 086 733
		-1 417 040	-1 018 441
Resultat efter finansiella poster		-104 448	11 573
Årets resultat		-104 448	11 573

Balansräkning

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	140 745 774	142 060 915
Inventarier	9	205 303	223 027
		<u>140 951 077</u>	<u>142 283 942</u>
		140 951 077	142 283 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	19 552	49 204
Övriga fordringar	11	1 324	1 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	124 053	126 627
		<u>144 929</u>	<u>177 151</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	3 429 074	2 872 575
		<u>3 429 074</u>	<u>2 872 575</u>
		3 574 003	3 049 726
Summa tillgångar		144 525 080	145 333 668

Balansräkning

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		1 610 000	1 380 000
		<u>96 485 000</u>	<u>96 255 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		-1 987 730	-1 769 303
Årets resultat		-104 448	11 573
		<u>-2 092 178</u>	<u>-1 757 730</u>
		94 392 822	94 497 270
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	19 352 500	13 460 000
		<u>19 352 500</u>	<u>13 460 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	30 180 000	36 772 500
Leverantörsskulder	15	48 144	22 372
Skatteskulder	16	47 200	47 200
Övriga skulder	17	21 044	20 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	483 370	513 374
		<u>30 779 758</u>	<u>37 376 398</u>
		50 132 258	50 836 398
Summa eget kapital och skulder		144 525 080	145 333 668

Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	4 131 346	3 588 545
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket, anställda och styrelsen	-1 436 167	-1 172 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före finansiella poster	2 695 179	2 415 641
Erhållna räntor	105 530	43 226
Erlagda räntor	-1 544 209	-1 039 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 256 499	1 419 359
<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	556 499	719 359
Likvida medel vid årets början	2 872 575	2 153 216
Likvida medel vid årets slut	3 429 074	2 872 575

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

	2024	2023
Årsavgift bostäder	3 627 100	3 130 761
Hysesintäkt garage	390 600	356 400
Debiterad elförbrukning	51 560	41 078
Gästlägenhet	8 000	8 100
Gemensamhetsanläggning	10 108	6 310
Övriga ersättningar	11 281	5 265
	<u>4 098 649</u>	<u>3 547 914</u>

Not 2 Övriga intäkter

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	12 446
Övriga intäkter	3 667	8 264
	<u>3 667</u>	<u>20 710</u>

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	-317 925	-273 762
Elförbrukning	-146 762	-99 469
Vatten och avlopp	-212 919	-169 713
Renhållning	-40 547	-38 134
Bredband och kabel-TV	-184 742	-171 485
Fastighetsskötsel	-71 799	-82 055
Reparation och underhåll	-173 943	-73 932
Fastighetsförsäkring	-40 665	-38 053
Fastighetsskatt / avgift	-23 600	-31 490
	<u>-1 212 902</u>	<u>-978 093</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorskostnad	-2 688	-3 448
Hemsida	-2 059	-1 721
Revision	-17 625	-24 219
Fastighetsbesiktning	0	0
Övriga omkostnader	-12 725	-12 474
	-35 097	-41 862

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Lön till anställda	-77 868	-74 160
Styrelsearvoden	-94 000	-80 000
Sociala kostnader	-36 992	-31 630
	-208 860	-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

	2024	2023
Avskrivning byggnader	-1 315 141	-1 315 141
Avskrivning inventarier	-17 724	-17 724
	-1 332 865	-1 332 865

Not 7 Finansiella poster

	2024	2023
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkt bankkonton	94 100	68 003
Ränteintäkt övriga	18	289
	94 118	68 292
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnad fastighetslån	-1 510 177	-1 086 709
Räntekostnad övriga	-981	-24
	-1 511 158	-1 086 733

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående balans	-7 014 085	-5 698 944
Årets planenliga avskrivning	-1 315 141	-1 315 141
	-8 329 226	-7 014 085
Utgående planenligt restvärde	140 745 774	142 060 915

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Anskaffningsvärden:</i>		
Ingående anskaffningsvärde	282 695	282 695
Inköp under året	0	0
	282 695	282 695
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående balans	-59 668	-41 944
Årets planenliga avskrivning	-17 724	-17 724
	-77 392	-59 668
Utgående planenligt restvärde	205 303	223 027

Not 10 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	44 718
Andra kundfordringar	19 552	4 486
	19 552	49 204

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4	0
Övriga fordringar	1 320	1 320
	1 324	1 320

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 732	36 961
Förutbetalda avgifter bredband och TV	57 894	52 813
Förutbetalda omkostnader	1 405	1 419
Upplupna ränteintäkter	24 022	35 434
	124 053	126 627

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	0
Affärskonto	361 563	109 244
Bankmedel, räntebärande	3 067 511	2 763 331
	3 429 074	2 872 575

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Övrig långfristig skuld förfaller till betalning:</i>		
Fastighetslån	49 532 500	50 232 500
Amortering nästkommande år	-700 000	-700 000
Villkorsändring nästkommande år	-29 480 000	-36 072 500
	19 352 500	13 460 000

Kreditgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Ingående skuld	Årets amortering	Årets lösen eller nya lån	Utgående skuld	Amortering kommande år
Stadshypotek	2026-09-01	2,86%	8 892 500	-130 000	0	8 762 500	-130 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,87%	7 780 000	-130 000	0	7 650 000	-130 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,86%	3 200 000	0	0	3 200 000	
Stadshypotek	2025-09-30	0,88%	13 680 000	-220 000		13 460 000	-220 000
Stadshypotek	2025-03-27	3,35%	11 680 000	-220 000	0	11 460 000	-220 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,38%	5 000 000	0	0	5 000 000	
			50 232 500	-700 000	0	49 532 500	-700 000

Not 15 Leverantörskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörskulder, löpande	48 144	22 372
	48 144	22 372

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskuld enligt slutskattsedel	23 600	23 600
Beräknad skatteskuld innevarande år	23 600	23 600
	47 200	47 200

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Arbetsgivardeklaration	10 834	10 317
Momsdeklaration	1 739	1 597
Övriga skulder	8 471	9 038
	<u>21 044</u>	<u>20 952</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda månadsavgifter och hyresintäkter	334 808	334 808
Upplupna räntekostnader	49 665	82 716
Upplupna driftskostnader	78 897	75 850
Upplupna revisionskostnader	20 000	20 000
	<u>483 370</u>	<u>513 374</u>

Not 19 Ställda säkerheter

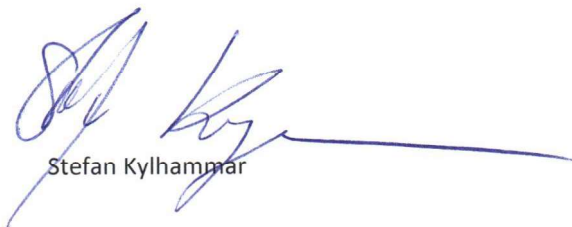
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda pantar som säkerhet för skuld till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckning, Gullön 6	21 400 000	21 400 000
Fastighetsinteckning, Gullön 12	36 000 000	36 000 000
	<u>57 400 000</u>	<u>57 400 000</u>

Underskrifter

Trollhättan den 20 mars 2024



Dahn Lidmejer
Ordförande



Stefan Kylhammar



Kjell Karlsson



Niklas Arkemar



Katarina Thyr

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2025

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 2024.

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 2024 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.

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 2024 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 den 21 mars 2025

Concentra Revision AB



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor