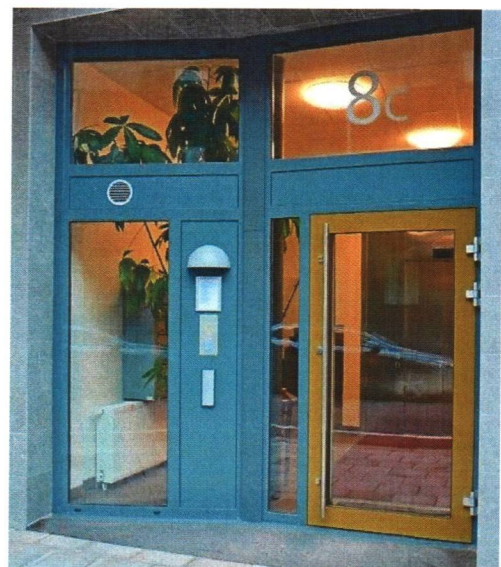




Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Gullön 6



Årsredovisning

Bostadsrättsförening Gullön 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för år 2025
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

th

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. Då räntesatsen på ett av lånen varit bunden i fem år fick det till följd att räntesatsen höjdes med ca två procentenheter. De övriga lånen hade rörlig ränta och samtliga av dessa lån ligger nu bundna på två år.

Då driftskostnader, räntekostnader och avskrivningar förväntas öka under kommande år har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6,8% från och med 1 januari 2026.

Våra centrala avloppsstammar har besiktigats och bedömts som acceptabla och några avloppsstammar till våra lägenheter har slamsugits.

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

Vår leverantör av elektricitet till våra fastigheter har bytts ut till Stockholms Elbolag under senhösten 2025 och avtalet är löpande.

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 bestått av 5 ordinarie ledamöter samt 1 suppleant.

Styrelsen har under räkenskapsåret 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	2026
Dahn Lidmejer	Ledamot	2027
Stefan Kylhammar	Vice ordförande	2027
Niklas Arkemar	Ledamot	2026
Kjell Karlsson	Ledamot, kassör	2027
Katarina Thyr	Ledamot, sekreterare	2026
Victor Cederström	Suppleant	2026

Övriga funktionärer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m år
Concentra Revision med huvudansvarig revisor Lena Gustafsson	Revisor	2026
Annette Jacobsen	Valberedning	2026
Stellan Fryler	Valberedning	2026

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 1 MC-plats inomhus och 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 hos 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

u

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 / Stockholms Elbolag
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 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgick till 5 personer och årets avgående medlemmar till 4 personer. Föreningens medlemsantal vid årets slut uppgick till 76 medlemmar.

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett med tillträde under 2025.

Ekonomisk information**Årsavgift**

Den genomsnittliga årsavgiften för bostaden har uppgått till 950 kr/kvm. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften för 2026 med 6,8% eller 65 kr/kvm och år.

Hysesavgiften för parkeringsplats i garaget har under året varit 850 kr/månad och denna lämnas oförändrad för 2026.



Ekonomisk flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 110	4 099	3 548	3 116
Resultat efter finansiella poster, tkr	98	-104	12	-27
Resultat exkl avskrivning, tkr	1 431	1 228	1 344	1 309
Balansomslutning, tkr	144 125	144 525	145 334	145 950
Soliditet	65,6%	65,3%	65,0%	64,7%
Kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	3 818	3 818	3 818	3 818
Kvadratmeter upplåten med hyresrätt	456	456	456	456
Årsavgifternas andel av nettoomsättning	88,3%	88,5%	88,2%	87,2%
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	950	950	820	712
Energikostnad kr/kvm (bostadsrätt + garage)	-165	-146	-117	-116
Räntekostnad kr/kvm (bostadsrätt + garage)	-288	-354	-254	-156
Skuldsättning kr/kvm (bostadsrätt + garage)	11 438	11 589	11 753	11 917
Skuldsättning kr/kvm (bostadsrätt)	12 804	12 973	13 157	13 340
Sparande kr/kvm (bostadsrätt + garage)	335	287	315	306
Nettoskuld kr/kvm (bostadsrätt)	11 677	12 075	12 404	12 776
Skuldkvot	11,9	12,1	14,2	16,3
Räntekänslighet	13,5%	13,7%	16,0%	18,7%
Avsättning underhållsfond kr/kvm (bostadsrätt)	60	60	60	60
Underhållsfond kr/kvm (bostadsrätt)	482	422	361	301

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.

Från och med 2025 redovisas kostnaden avseende Energikostnad kr/kvm (bostadsrätt + garage) exklusive elkostnaden avseende laddning av elbil då denna faktureras användaren. Föregående år har räknats om enligt samma princip.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgår per balansdagen till 48 887 500 kr och amortering har under året skett med 645 000 kr mot normalt 700 000 kr per år då förfalldagen på ett lån flyttades en månad i samband med villkorsändring. I syfte att fördela ränteriskerna har föreningen tagit upp ett antal lån med olika räntebindingstider och för närvarande är samtliga lånen bundna på två år, hälften förfaller 2026 medan resterande 2027. Se specifikation i not 14.

Under nästkommande höst kommer tre lån, totalt per 2025-12-31 uppgående till 19 352 500 kr att omförhandlas.

Mervärdeskatt

Föreningen är registrerad för mervärdeskatt avseende uthyrning av garageplatser till personer som inte är medlem i vår förening samt avseende debitering av faktisk elförbrukning för laddning av elbilar.

Eventuellt kommer registreringen av mervärdeskatt att utökas under hösten 2026 avseende uthyrning av garageplatser till medlemmar i föreningen.

Förändring likvida medel

Trots 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 2025 var överskottet från föreningens kassaflöde 875 tkr medan avsättningen till Fond för yttre underhåll uppgick till 230 tkr.

För att erhålla bättre avkastning på föreningens banktillgodohavanden har visst kapital bundits på löptid upp till 3 år. Styrelsen har även beslutat om en extraamortering på 700 tkr av fastighetslånen under början av 2026 samt att höja de ordinarie amorteringarna med 350 tkr per år till totalt 1 050 tkr per år med start under 2026.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 000 000	41 875 000	1 610 000	-1 987 730	-104 448
Disposition enligt stämman				-104 448	104 448
Reservering underhållsfond			230 000	-230 000	
Årets resultat					97 693
Belopp vid årets utgång	53 000 000	41 875 000	1 840 000	-2 322 178	97 693

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 2025 redovisade föreningen visserligen en vinst om 97 tkr, men fritt eget kapital uppgår till minus 2 224 tkr per 2025-12-31. Överskottet från kassaflödet minus förändring Fond för yttre underhåll uppgick 2025 till 645 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	-2 092 178
Årets resultat	97 693
Avsättning till Fond för yttre underhåll	-230 000
	-2 224 485

Styrelsen föreslår föreningsstämman att ansamlad förlust, 2 224 485 kr, överföres i ny räkning.

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

U

Resultaträkning

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	4 110 040	4 098 649
Övriga rörelseintäkter	2	7 852	3 667
		4 117 892	4 102 316
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 284 026	-1 212 902
Övriga externa kostnader	4	-33 861	-35 097
Personalkostnader	5	-217 523	-208 860
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 332 865	-1 332 865
		-2 868 275	-2 789 724
Rörelseresultat		1 249 617	1 312 592
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	7	79 885	94 118
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-1 231 809	-1 511 158
		-1 151 924	-1 417 040
Resultat efter finansiella poster		97 693	-104 448
Årets resultat		97 693	-104 448

u

Balansräkning

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	139 430 633	140 745 774
Inventarier	9	187 579	205 303
		<u>139 618 212</u>	<u>140 951 077</u>
		139 618 212	140 951 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	32 003	19 552
Övriga fordringar	11	0	1 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	170 590	124 053
		<u>202 593</u>	<u>144 929</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	4 304 570	3 429 074
		<u>4 304 570</u>	<u>3 429 074</u>
		4 507 163	3 574 003
Summa tillgångar		144 125 375	144 525 080

K

Balansräkning

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		1 840 000	1 610 000
		<u>96 715 000</u>	<u>96 485 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		-2 322 178	-1 987 730
Årets resultat		97 693	-104 448
		<u>-2 224 485</u>	<u>-2 092 178</u>
		94 490 515	94 392 822
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	28 930 000	19 352 500
		<u>28 930 000</u>	<u>19 352 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	19 957 500	30 180 000
Leverantörsskulder	15	46 713	48 144
Skatteskulder	16	50 030	47 200
Övriga skulder	17	21 590	21 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	629 027	483 370
		<u>20 704 860</u>	<u>30 779 758</u>
		49 634 860	50 132 258
Summa eget kapital och skulder		144 125 375	144 525 080

h

Kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	4 126 286	4 131 346
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket, anställda och styrelsen	<u>-1 512 250</u>	<u>-1 436 167</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före finansiella poster	2 614 036	2 695 179
Erhållna räntor	19 721	105 530
Erlagda räntor	<u>-1 113 261</u>	<u>-1 544 209</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 520 496	1 256 499
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagande nya lån	0	0
Amortering av lån	<u>-645 000</u>	<u>-700 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-645 000	-700 000
Årets kassaflöde	875 496	556 499
Likvida medel vid årets början	<u>3 429 074</u>	<u>2 872 575</u>
Likvida medel vid årets slut	4 304 570	3 429 074

K

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt direkt metod.

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

	2025	2024
Årsavgift bostäder	3 627 190	3 627 100
Hysesintäkt garage	390 950	390 600
Debiterad elförbrukning	63 897	51 560
Gästlägenhet	9 000	8 000
Gemensamhetsanläggning	13 709	10 108
Övriga ersättningar	5 294	11 281
	<u>4 110 040</u>	<u>4 098 649</u>

Not 2 Övriga intäkter

	2025	2024
Fakturerade kostnader	2 365	0
Övriga intäkter	5 487	3 667
	<u>7 852</u>	<u>3 667</u>

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	-344 047	-317 925
Elförbrukning	-111 367	-95 202
Elförbrukning, elbilsladdning	-63 897	-51 560
Vatten och avlopp	-249 765	-212 919
Renhållning	-50 382	-40 547
Bredband och kabel-TV	-205 915	-184 742
Fastighetsskötsel	-78 676	-71 799
Reparation och underhåll	-108 916	-173 943
Fastighetsförsäkring	-44 631	-40 665
Fastighetsskatt / avgift	-26 430	-23 600
	<u>-1 284 026</u>	<u>-1 212 902</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorskostnad	-5 197	-2 688
Hemsida	0	-2 059
Revision	-17 813	-17 625
Övriga omkostnader	-10 851	-12 725
	<u>-33 861</u>	<u>-35 097</u>

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Lön till anställda	-80 592	-77 868
Styrelsearvoden	-95 000	-94 000
Sociala kostnader	-41 931	-36 992
	<u>-217 523</u>	<u>-208 860</u>

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

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivning byggnader	-1 315 141	-1 315 141
Avskrivning inventarier	-17 724	-17 724
	<u>-1 332 865</u>	<u>-1 332 865</u>

Not 7 Finansiella poster

	2025	2024
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkt bankkonton	79 870	94 100
Ränteintäkt övriga	15	18
	<u>79 885</u>	<u>94 118</u>
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnad fastighetslån	-1 231 033	-1 510 177
Räntekostnad övriga	-776	-981
	<u>-1 231 809</u>	<u>-1 511 158</u>



Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<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	-8 329 226	-7 014 085
Årets planenliga avskrivning	-1 315 141	-1 315 141
	-9 644 367	-8 329 226
Utgående planenligt restvärde	139 430 633	140 745 774

Not 9 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<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	-77 392	-59 668
Årets planenliga avskrivning	-17 724	-17 724
	-95 116	-77 392
Utgående planenligt restvärde	187 579	205 303

Not 10 Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	22 089	0
Andra kundfordringar	9 914	19 552
	32 003	19 552

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	4
Övriga fordringar	0	1 320
	0	1 324

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 873	40 732
Förutbetalda avgifter bredband och TV	39 656	57 894
Förutbetalda omkostnader	3 875	1 405
Upplupna ränteintäkter	84 186	24 022
	170 590	124 053



Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	0
Affärskonto	391 784	361 563
Bankmedel, räntebärande	3 912 786	3 067 511
	4 304 570	3 429 074

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Övrig långfristig skuld förfaller till betalning:</i>		
Fastighetslån	48 887 500	50 232 500
Amortering nästkommande år	-962 500	-700 000
Villkorsändring nästkommande år	-18 995 000	-36 072 500
	28 930 000	13 460 000

Beteckning	Bank lånenummer	Villkors- ändringsdag	Ränta%	Amortering 2025	Amortering 2026	Utg skuld 2025-12-31
Gullön 6 - 1	SHB 338493-712953	2026-09-01	2,86%	130 000	130 000	8 632 500
Gullön 6 - 2	SHB 338493-710041	2026-09-01	2,87%	130 000	130 000	7 520 000
Gullön 6 - 3	SHB 338493-712950	2026-09-01	2,86%		97 500	3 200 000
Gullön 12 - 1	SHB 336540-835798	2027-09-30	2,65%	165 000	220 000	13 295 000
Gullön 12 - 2	SHB 336540-833520	2027-09-30	2,68%	220 000	220 000	11 240 000
Gullön 12 - 3	SHB 336540-372739	2027-09-30	2,65%		165 000	5 000 000
				645 000	962 500	48 887 500

Not 15 Leverantörskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörskulder, löpande	46 713	48 144
	46 713	48 144

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskuld enligt slutskattsedel	23 600	23 600
Beräknad skatteskuld innevarande år	26 430	23 600
	50 030	47 200



Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Arbetsgivardeklaration	11 212	10 834
Momsdeklaration	1 653	1 739
Övriga skulder	8 725	8 471
	<u>21 590</u>	<u>21 044</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter och hyresintäkter	355 399	334 808
Upplupna räntekostnader	168 213	49 665
Upplupna driftskostnader	85 415	78 897
Upplupna revisionskostnader	20 000	20 000
	<u>629 027</u>	<u>483 370</u>

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter som säkerhet för skuld till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckning, Gullön 6	21 400 000	21 400 000
Fastighetsinteckning, Gullön 12	36 000 000	36 000 000
	<u>57 400 000</u>	<u>57 400 000</u>



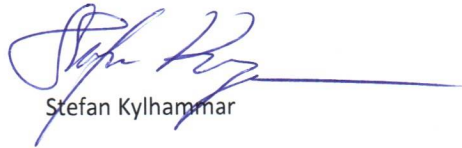
Underskrifter

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-26

Årsredovisningen undertecknades av samtliga,
Trollhättan den 26 mars 2026



Dahn Lidmejer
Ordförande



Stefan Kylhammar



Kjell Karlsson



Niklas Arkemar



Katarina Thyr

Vår revisionsberättelse har lämnats den *1 april 2026*

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 2025.

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 2025 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 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 1 april 2026

Concentra Revision AB



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor