

Årsredovisning

2019

Brf Gamlestadstorget

Org nr 769614-3853

Styrelsen för Brf Gamlestadstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-05-09.
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-02.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-11-29.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands Län, Göteborgs Kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Har sedan ordinarie stämma 2019-05-23 bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter

Malin Rosenqvist	Ordförande
Camilla Baunsöe	
Björn Lundin	
Simon Fredriksson	
Joachim Söderén	

Styrelsesuppleanter

Maria Helgesson
Tobias Järvelöv
Richard Malm

Ordinarie revisorer

Malin Granqvist	PwC
-----------------	-----

Valberedning

Anders Friis Sammanställande
Nelli Fernandez

Övriga förtroendevalda

Sven Särnbratt Internrevisor

Fastigheten

Föreningens fastighet Gamlestaden 10:18 bebyggdes 1916-1919 och är belägen i Göteborgs kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2006 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 1 st flerbostadshus i tre våningar innehållande 165 st lägenheter och 4 lokaler, varav 6 lägenheter och 3 lokaler är hyresrätter. 1 lokal är cykelrum.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2013-2014.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-06-30 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2013-2014 samt 2018 (för lokaldelen).

Underhåll

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Bostäder och lokaler

Lägenhetsfördelning:

Antal	Typ	
30 st	1 rum och kök	
84 st	2 rum och kök	
35 st	3 rum och kök	
14 st	4 rum och kök	
2 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 11 741 kvm.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.	
Butik	55,0	2022-09-30	
Lokal	64,0	2021-06-30	
Lokal	46,0	2020-12-31	Total lokalyta: 230 kvm.

Förvaltning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

Avtal

Telenor Sverige AB, TV, bredband och telefoni
Anticimex, skadedjursavtal
Safeteam, passagesystem
PWS Nordic AB, portar
Presto Brandsäkerhet AB, serviceavtal brandsläckare
Göteborg Energi, el och fjärrvärme
GodEl i Sverige AB, elavtal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 636 734 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 683 226 kronor, varav 209 476 kronor belastar årets resultat.

Aktiviteter under år 2019:

Renovering av bastun
Fortsatt arbete med råttbekämpning
Målning och byte av balkongräcken
Inköp av hjärtstartare
Inköp av brandsläckare till varje trappuppgång
Inköp och installation av cykelpump
Installation av nytt vattenutkast för slangvindan på utsidan av tvättstugan
Byte av undercentral
Byte av bredbandsleverantör till Ownit
Gruppanslutning av elabonnemangen

Föreningen har även grävt upp marken intill valven vid nr 18, 19 och 31. Detta för att säkerställa att det inte finns trasiga rör som orsakar sjunkhålerna vilka förekommit där. Efter grävning kunde man fastställa att samtliga rör är intakta men att marken är underminerad av råttgångar. Slutligen så har man säkrat upp magneterna på alla grindar samt byggt in friliggande kablar.

Planerade aktiviteter för 2020:

Renovering av föreningshuset
Renovering av ytskikt i tvättstugan
Fortsatt arbete med råttbekämpning
Byte av en tvättmaskin i tvättrum 4
Renovering av 2-3 trappuppgångar påbörjas
Byte av bänkar och bord på grillplatserna vid stora och lilla gräsmattan
OVK av lägenheter, samt rensning och injustering av samtliga ventilationskanaler

Medlemsinformation

Under perioden har 22 st överlåtelse och 1 st upplåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 238 medlemmar, avgående 35 och tillkommande 32, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 235 vid årets slut.

Föreningen har inte höjt årsavgifterna under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet

(2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 740	9 760	9 598	9 316
Resultat efter finansiella poster	-245	-803	-12 477	-6 579
Soliditet (%)	47	46	43	48
Kassalikviditet (%)	364	164	201	289
Reservering underhållsfond (tkr)	0	1 255	1 277	1 517
Saldo underhållsfond (tkr)	0	0	0	3 034
Årsavgift bostäder kr/kvm	769	762	743	721
Lån kr/kvm	10 102	10 284	11 007	10 285

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 878 769	11 574 912	0	-23 987 282	-802 710
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-802 710	802 710
Upplåtelse av ny bostadsrätt	582 350	1 517 650			
Årets resultat					-244 852
Belopp vid årets utgång	118 461 119	13 092 562	0	-24 789 992	-244 852

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 789 992
årets förlust	-244 852
	-25 034 844

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	1 719 155
i ny räkning överföres	-26 753 999
	-25 034 844

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 740 054	9 760 114
Övriga intäkter	3	185 245	84 782
Summa rörelseintäkter		9 925 299	9 844 896
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 711 423	-3 989 305
Förvaltning och övriga externa kostnader	5	-557 701	-675 810
Personalkostnader	6	-369 038	-260 003
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 233 748	-3 241 172
Summa rörelsens kostnader		-7 871 910	-8 166 290
Rörelseresultat		2 053 390	1 678 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		371	500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 298 613	-2 481 817
Summa finansiella poster		-2 298 242	-2 481 317
Resultat efter finansiella poster		-244 852	-802 710
Resultat före skatt		-244 852	-802 710
Årets resultat		-244 852	-802 710

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	220 106 788	223 340 536
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	546 250	72 500
Summa materiella anläggningstillgångar		220 653 038	223 413 036
Summa anläggningstillgångar		220 653 038	223 413 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 069	73 987
Övriga fordringar	9	4 140 453	3 373 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	150 650	219 087
Summa kortfristiga fordringar		4 306 172	3 666 989
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 053 017	1 835
Summa kassa och bank		2 053 017	1 835
Summa omsättningstillgångar		6 359 189	3 668 824
SUMMA TILLGÅNGAR		227 012 227	227 081 860

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 461 119	117 878 769
Uppåtelseavgifter		13 092 562	11 574 912
Summa bundet eget kapital		131 553 681	129 453 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-24 789 992	-23 987 282
Årets resultat		-244 852	-802 710
Summa fritt eget kapital		-25 034 844	-24 789 992
Summa eget kapital		106 518 837	104 663 689
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	70 236 589	120 174 033
Summa långfristiga skulder		70 236 589	120 174 033
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	48 370 000	569 600
Leverantörsskulder		373 065	255 600
Aktuella skatteskulder		27 274	19 632
Övriga skulder	13	125 761	116 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 360 702	1 282 760
Summa kortfristiga skulder		50 256 801	2 244 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 012 227	227 081 860

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 053 390	1 678 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 233 748	3 241 172
Erhållen ränta		371	500
Erlagd ränta		-2 298 613	-2 481 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 988 896	2 438 462
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		127 355	-49 966
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		212 263	-263 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 328 514	2 125 008
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-473 750	-72 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-473 750	-72 500
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		26 350 000	0
Amortering av fastighetslån		-28 487 044	-8 492 975
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		2 100 000	5 055 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 044	-3 437 975
Årets kassaflöde		2 817 720	-1 385 467
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 375 163	4 760 630
Likvida medel vid årets slut	15	6 192 883	3 375 163

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Av föreningens lån förfaller 48 370 tkr till omförhandling under 2020. Föreningen redovisar lånen som kortfristig skuld.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomsskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader - enligt komponentindelning nedan	
Markanläggningar	10%
Installationer (utebelysning)	4%
Anläggningar (uteplats)	5%
Maskiner, inventarier	10%

Komponent

Andel i %

Avskrivningstid i år

Avskrivning i %

Stomme, grund	49	110	0,91
Stammar, värme	12	65	1,54
El	8	40	2,5
Fasader	8	65	1,54
Fönster	3	40	2,5
Yttertak	4	40	2,5
Ventilation	2	15	6,67
Balkonger	2	20	5,0
Inre UH	5	20	5,0
Styr och övervakning	1	15	6,67
Restpost	6	110	0,91

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	9 052 349	8 961 400
Hysesintäkter, bostäder	581 418	634 770
Hysesintäkter lokaler	205 530	203 238
Hysesintäkter garage	5 400	5 400
Outhyrt bostäder	-102 360	-44 694
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	-2 283	0
	9 740 054	9 760 114

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga ersättningar och intäkter	79 967	84 782
Försäkringsersättningar	105 278	0
	185 245	84 782

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer och underhåll	636 734	490 858
Planerat underhåll enligt underhållsplan	209 476	456 892
Fastighetsskötsel entreprenad	310 231	290 627
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	45 904
Besiktning/serviceavtal	102 001	85 967
Yttre skötsel/snöröjning	79 536	116 696
El	199 208	252 199
Uppvärmning	962 090	1 098 039
Vatten/avlopp	388 820	386 730
Sophämtning	188 249	134 907
Fastighetsförsäkringar	137 165	125 093
Självrisk/reparation försäkringsskador	96 006	113 271
Hyressättningsavgift	1 008	1 008
Internet	131 535	159 919
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	245 895	231 195
Energideklarationer	18 170	0
Slamsugning	5 299	0
	3 711 423	3 989 305

Not 5 Förvaltning och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	3 831	11 868
Hemsida/IT	2 842	5 507
Inkasso o KFM-avgifter	18 120	19 679
Revisionsarvoden	24 250	25 000
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	175 534	171 106
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	6 813	2 475
Föreningsavgifter/medlemskap branschorganisationer	78 910	66 230
Förbrukningsinventarier/material	28 693	12 872
Mäklararvoden	49 800	99 600
Bankkostnader	2 930	1 250
Övriga externa tjänster	3 750	9 722
Ersättningar till hyresgäster	88 500	250 500
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordringar	73 728	0
	557 701	675 809

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvoden

Styrelsearvode	225 950	136 500
Mötesarvoden	56 000	60 200
Revisionsarvode internrevisor	-1 500	1 500
Lagstadgade sociala avgifter	88 588	61 803
	369 038	260 003

Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	369 038	260 003
--	----------------	----------------

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	191 859 717	191 859 717
Markanläggningar	3 354 063	3 354 063
Ingående anskaffningsvärden mark	40 886 268	40 886 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 100 048	236 100 048
Ingående avskrivningar	-12 759 512	-9 525 765
Årets avskrivningar	-3 233 748	-3 233 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 993 260	-12 759 512
Utgående redovisat värde	220 106 788	223 340 536
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Bokfört värde byggnader	179 220 520	191 859 717
Bokfört värde mark	40 886 268	40 886 268
Taxeringsvärde byggnader	117 298 000	99 623 000
Taxeringsvärde mark	85 571 000	47 436 000
	202 869 000	147 059 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ombyggnad värmesystem, fläktbyte	546 250	72 500
	546 250	72 500

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	587	587
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	4 139 866	3 373 328
	4 140 453	3 373 915

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 168	31 649
Förutbetald kabel-TV / Internet	0	38 981
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 590	14 259
Securitas	3 131	4 050
Förutbetald fastighetsskötsel	73 641	76 719
Förutbetalt skaddejursavtal, Anticimex	0	41 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 120	11 681
	150 650	219 087

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 258486	1,7	2020-01-30	1 925 000	1 945 000
Stadshypotek 304784			0	8 302 500
Stadshypotek 304786	1,61	2020-09-30	7 620 000	7 700 000
Stadshypotek 304787	1,84	2021-10-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 305734			0	3 791 700
Stadshypotek 338227	1,85	2022-03-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 338229	1,85	2022-03-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek 362028	1,35	2020-07-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 386440			0	1 600 000
Stadshypotek 831761	4,21	2020-07-30	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek 909595			0	10 000 000
Stadshypotek 452326	1,77	2023-09-30	39 236 589	39 556 589
Stadshypotek 392218			0	2 442 844
Stadshypotek 398232			0	1 905 000
Nordea Hypotek 3978 89 27106	0,63	2020-07-30	9 975 000	0
Nordea Hypotek 3978 89 40609	0,577	2020-09-30	16 350 000	0
			118 606 589	120 743 633
Kortfristig del av långfristig skuld			-48 370 000	-569 600

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi dessa lån om totalt 48 370 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 006 589 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	129 474 000	129 474 000
	129 474 000	129 474 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalskatt	54 900	50 399
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	57 502	52 788
Skulder till och förskott från hyresgäster	13 359	13 359
	125 761	116 546

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	70 950	0
Upplupna sociala avgifter	22 292	0
Upplupna räntekostnader	200 435	298 568
Förskottsbetalda hyror och avgifter	780 324	697 055
Upplupna vattenavgifter	61 965	60 595
Upplupna uppvärmningskostnader	140 673	150 050
Upplupna elavgifter	16 842	20 969
Upplupna driftskostnader	11 451	0
Upplupna renhållningsavgifter	31 395	29 523
Beräknat arvode för revision	24 375	26 000
	1 360 702	1 282 760

Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	4 139 866	3 373 328
Kassamedel	2 817	1 835
Banktillgodohavanden	2 050 200	0
	6 192 883	3 375 163

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

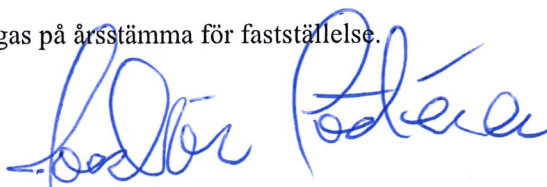
Göteborg 2020-04-22



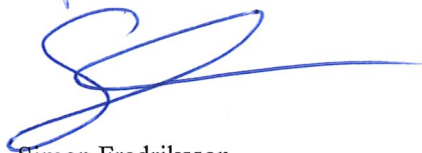
Malin Rosenkvist
Ordförande



Björn Lundin



Joachim Sutinen - Söderén



Simon Fredriksson

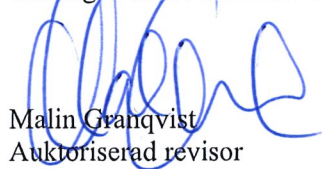


Camilla Baunsöe

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Sven Särnbratt
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget, org.nr 769614-3853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 min (vår) 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget för år 2019 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

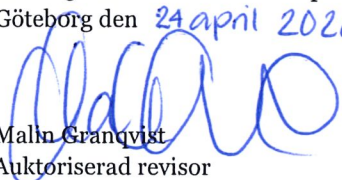
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg den 24 april 2020


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Sven Särnbratt
Förtroendevald revisor