

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Gamlestadstorget

Org nr 769614-3853

Styrelsen för Brf Gamlestadstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-05-11 bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter

Simon Fredriksson	Ordförande
Malin Rosenqvist	
Camilla Baunsöe	
Björn Lundin Burmeister	
Joachim Sutinen	

Styrelsesuppleanter

Maria Helgesson
Tobias Järvelöv
Richard Malm
Per-Anders Augustsson

Ordinarie revisorer

Joachim Björklund	PwC
-------------------	-----

Valberedning

Anders Friis Sammankallande
Nelli Fernandez

Övriga förtroendevalda

Sven Särnbratt Internrevisor

Fastigheten

Föreningens fastighet Gamlestad 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 2018 (för lokaldelen) samt 2020.

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 Simpleko, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

Avtal

Ownit Broadband 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 455 861 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 366 498 kronor, varav 353 998 kronor belastar årets resultat.

Aktiviteter under år 2020:

Bänkar/bord byttes på alla grillplatser.
Ytskikten i tvättstugan renoverades.
Fortsatt råttbekämpning.
Bytt ena tvättmaskinen i rum 4.
Uppdaterat vårt Aptus bokningssystem.
OVK
Injustering av alla ventiltionskanaler.
Byte av it-leverantör.
Bytt expansionskärl.
Påbörjade arbetet med gruppanslutning av el-abonnemang.
Anlagt en pallodlingsyta, utanför huset på asfaltsytan på Götaholmsgatan.

Planerade aktiviteter för 2021:

Byta ekonomisk förvaltare från Simpleko till Riksbyggen.
Påbörjar trapphusrenovering.
Renovera föreningshuset.
Fortsatt Råttbekämpning.
Anlägga rabatt mellan fasad och cykelskjulet vid 37:an.
Anlägga en stensatt yta vid stora gräsmattan, och köpa in en större grill med utekök.

Medlemsinformation

Under perioden har 17 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 235 medlemmar, avgående 28 och tillkommande 24, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 231 vid årets slut.

Föreningen har inte höjt årsavgifterna under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 751	9 740	9 760	9 598
Resultat efter finansiella poster	202	-245	-803	-12 477
Soliditet (%)	48	47	46	43
Kassalikviditet (%)	243	364	164	201
Reservering underhållsfond (tkr)	1 719	0	1 255	1 277
Saldo underhållsfond (tkr)	1 719	0	0	0
Årsavgift bostäder kr/kvm	773	769	762	743
Lån kr/kvm	9 699	10 102	10 284	11 007

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	118 461 119	13 092 562	0	-24 789 992	-244 852
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			1 719 155	-1 719 155	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-244 852	244 852
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					202 316
Belopp vid årets utgång	118 461 119	13 092 562	1 719 155	-26 753 999	202 316

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 753 999
årets vinst	202 316
	-26 551 683

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	400 000
i ny räkning överföres	-26 951 683
	-26 551 683

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 751 725	9 740 054
Övriga intäkter	3	72 099	185 245
Summa rörelseintäkter		9 823 824	9 925 299
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 979 291	-3 711 423
Förvaltning och övriga externa kostnader	5	-409 831	-557 701
Personalkostnader	6	-125 044	-369 038
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 288 213	-3 233 748
Summa rörelsens kostnader		-7 802 379	-7 871 910
Rörelseresultat		2 021 445	2 053 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		475	371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 819 604	-2 298 613
Summa finansiella poster		-1 819 129	-2 298 242
Resultat efter finansiella poster		202 316	-244 852
Resultat före skatt		202 316	-244 852
Årets resultat		202 316	-244 852

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	217 409 440	220 106 788
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	46 360	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	82 102	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	546 250
Summa materiella anläggningstillgångar		217 537 902	220 653 038
Summa anläggningstillgångar		217 537 902	220 653 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		20 865	15 069
Övriga fordringar	11	188	587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	195 860	150 650
Summa kortfristiga fordringar		216 913	166 306
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	3 705 663	6 192 883
Summa kassa och bank		3 705 663	6 192 883
Summa omsättningstillgångar		3 922 576	6 359 189
SUMMA TILLGÅNGAR		221 460 478	227 012 227

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		118 461 119	118 461 119
Uppåtelseavgifter		13 092 562	13 092 562
Fond för yttre underhåll		1 719 155	0
Summa bundet eget kapital		133 272 836	131 553 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-26 753 999	-24 789 992
Årets resultat		202 316	-244 852
Summa fritt eget kapital		-26 551 684	-25 034 844
Summa eget kapital		106 721 152	106 518 837
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	77 287 864	70 236 589
Summa långfristiga skulder		77 287 864	70 236 589
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	36 596 950	48 370 000
Leverantörsskulder		134 112	373 065
Aktuella skatteskulder		28 326	27 274
Övriga skulder	16	19 616	125 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	672 458	1 360 702
Summa kortfristiga skulder		37 451 462	50 256 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 460 478	227 012 227

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 021 445	2 053 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 288 213	3 233 748
Erhållen ränta		475	371
Erlagd ränta		-1 819 604	-2 298 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 490 528	2 988 896
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-50 607	127 355
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 032 289	212 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 407 632	3 328 514
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-173 077	-473 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-173 077	-473 750
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		0	26 350 000
Amortering av fastighetslån		-4 721 775	-28 487 044
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	2 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 721 775	-37 044
Årets kassaflöde		-2 487 220	2 817 720
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 192 883	3 375 163
Likvida medel vid årets slut	13	3 705 663	6 192 883

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 35 835 tkr till omförhandling under 2021. 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 21,4% 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 eventuellt 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	9 097 536	9 052 349
Hysesintäkter, bostäder	524 631	581 418
Hysesintäkter lokaler	188 478	205 530
Hysesintäkter garage	5 400	5 400
Outhyrt bostäder	-77 679	-102 360
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	13 359	-2 283
	9 751 725	9 740 054

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	72 099	79 967
Försäkringsersättningar	0	105 278
	72 099	185 245

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer och underhåll	455 861	636 734
Planerat underhåll enligt underhållsplan	353 998	209 476
Fastighetskötsel entreprenad	304 733	310 231
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	243 188	0
Besiktning/serviceavtal	110 938	102 001
Yttre skötsel/snöröjning	99 749	79 536
El	174 622	199 208
Uppvärmning	916 497	962 090
Vatten/avlopp	387 852	388 820
Sophämtning	217 711	188 249
Fastighetsförsäkringar	154 573	137 165
Självrisk/reparation försäkringsskador	141 573	96 006
Hyressättningsavgift	1 008	1 008
Internet	162 514	131 535
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	254 475	245 895
Energideklarationer	0	18 170
Slamsugning	0	5 299
	3 979 292	3 711 423

Not 5 Förvaltning och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	2 305	3 831
Hemsida/IT	8 528	2 842
Inkasso o KFM-avgifter	12 380	18 120
Revisionsarvoden	27 746	24 250
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	179 215	175 534
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	41 287	6 813
Föreningsavgifter/medlemsskap branschorganisationer	66 580	78 910
Förbrukningsinventarier/material	25 883	28 693
Mäklararvoden	0	49 800
Bankkostnader	4 755	2 930
Övriga externa tjänster	41 151	3 750
Ersättningar till hyresgäster	0	88 500
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordringar	0	73 728
	409 830	557 701

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda.

Styrelsearvoden

Styrelsearvode	70 950	225 950
Mötesarvoden	18 200	56 000
Revisionsarvode internrevisor	3 000	-1 500
Lön övriga	3 000	0
Lagstadgade sociala avgifter	29 894	88 588
	125 044	369 038

Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

125 044 **369 038**

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	191 859 717	191 859 717
Nyanskaffningar	558 750	0
Markanläggningar	3 354 063	3 354 063
Ingående anskaffningsvärden mark	40 886 268	40 886 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 658 798	236 100 048
Ingående avskrivningar	-15 993 260	-12 759 512
Årets avskrivningar	-3 256 098	-3 233 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 249 358	-15 993 260
Utgående redovisat värde	217 409 440	220 106 788
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Bokfört värde byggnader	176 523 172	179 220 520
Bokfört värde mark	40 886 268	40 886 268
Taxeringsvärde byggnader	117 298 000	117 298 000
Taxeringsvärde mark	85 571 000	85 571 000
	202 869 000	202 869 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 490	279 490
Inköp	57 950	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 440	279 490
Ingående avskrivningar	-279 490	-279 490
Årets avskrivningar	-11 590	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-291 080	-279 490
Utgående redovisat värde	46 360	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 834	176 834
Inköp	102 627	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 461	176 834
Ingående avskrivningar	-176 834	-176 834
Årets avskrivningar	-20 525	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 359	-176 834
Utgående redovisat värde	82 102	0

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ombyggnad värmesystem, fläktbyte	0	546 250
	0	546 250

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	188	587
	188	587

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 802	35 168
Förutbetald kabel-TV / Internet	14 774	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	29 590
Securitas	3 270	3 131
Förutbetald fastighetskötsel	125 091	73 641
Förutbetalt skadedjursavtal, Anticimex	3 613	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 310	9 120
	195 860	150 650

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning Klientmedel	3 695 066	4 139 866
Kassamedel	815	2 817
Banktillgodohavanden	9 782	2 050 200
	3 705 663	6 192 883

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 258486	1,7	2020-01-30	0	1 925 000
Stadshypotek 304786	1,61	2020-09-30	0	7 620 000
Stadshypotek 304787	1,84	2021-10-30	10 000 000	10 000 000
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	0	5 000 000
Stadshypotek 617423	0,38	2021-09-30	3 491 250	0
Stadshypotek 831761	4,21	2020-07-30	0	7 500 000
Stadshypotek 452326	1,77	2023-09-30	38 916 589	39 236 589
Nordea Hypotek 3978 89 49169	0,83	2022-01-20	18 132 975	0
Nordea Hypotek 3978 89 97872	0,50	2021-07-30	22 344 000	0
Nordea Hypotek 3978 89 27106	0,63	2020-07-30	0	9 975 000
Nordea Hypotek 3978 89 40609	0,577	2020-09-30	0	16 350 000
			113 884 814	118 606 589
Kortfristig del av långfristig skuld			-36 596 950	-48 370 000

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 35 835 250 kr som kortfristig skuld.

Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Utöver lånen som förfaller till betalning under 2021 redovisas även amorteringar för 2021, om 761 700 kr, som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 076 314 kr.

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	129 474 000	129 474 000
	129 474 000	129 474 000

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalskatt	0	54 900
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	57 502
Skulder till och förskott från hyresgäster	19 616	13 359
	19 616	125 761

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

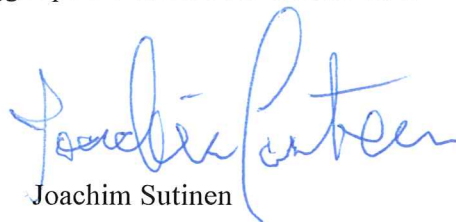
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	141 900	70 950
Upplupna sociala avgifter	45 528	22 292
Upplupna räntekostnader	189 284	200 435
Förskottsbetalda hyror och avgifter	0	780 324
Upplupna vattenavgifter	66 647	61 965
Upplupna uppvärmningskostnader	134 442	140 673
Upplupna elavgifter	17 482	16 842
Upplupna driftskostnader	14 749	11 451
Upplupna renhållningsavgifter	32 668	31 395
Upplupna reparationer och underhåll	2 383	0
Beräknat arvode för revision	27 375	24 375
	672 458	1 360 702

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

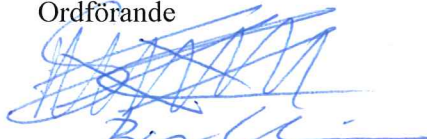
Göteborg 2021-05-12



Simon Fredriksson
Ordförande



Joachim Sutinen



Björn Lundin Burmeister



Camilla Baunsöe

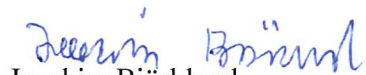


Malin Rosenqvist

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Joachim Björklund
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 2020 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Göteborg den 12 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Joachim Björklund
Auktoriserad revisor


Sven Särnbratt
Förtroendevald revisor