

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå
797000-1462

Räkenskapsåret
2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

1-3
4
5-6
7-11
1/2
LN
MW
Kx
RR
lu

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Mats Rensfeldt
Karin Lundholm
Anna Åström
Lena Lundqvist
Lennart Norman

Styrelsesuppleanter

Lena Silver
Margoth Skårman

Ordinarie revisorer

Mikeal Westin, utsedd av föreningen
Hans Öystilå Auktoriserad revisor, Ready AB

Firmateckning: Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheter och lägenhets-/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Gåsen 14 i Luleå kommun med därpå uppförda två bostadshus med tre-fyra våningar. Husen består av 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt varav en lägenhet upplåts med hyresrätt men enligt ekonomisk plan är bostadsrätt. Därutöver finns nio lokaler varav två upplåts med hyresrätt.

Nybyggnadsår 1948. Fastigheternas adress är Stationsgatan 32 A-B, Rådstugatan 6 A-B samt Sandviksgatan 37 i Luleå.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan

Lägenhetsbestånd m.m. enligt följande:

10st 1 rum och kokvrå

4st 1 rum och kök

10st 2 rum och kök

16st 3 rum och kök

10st 4 rum och kök

50st

Handwritten signatures:
R
Ch
M
MW
JN

9st Lokaler
9st Bilplats i garage
17st Bilplats med motovärmare

Total bostadsarea uppgår till 3210 kvm
Total lokalarea uppgår till 1050 kvm

Fastigheter är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Förvaltningen sker i egen regi med undantag av fastighetsskötseln som köps externt.

Underhåll och reparationer

Byte av fönster är gjort och ett kommunat bidrag på 75% per m2 fönsteryta har utnyttjats för bullerbegränsande åtgärder. Förbättringar av brandskyddet är genomfört i alla fastigheter.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en mycket detaljerad underhållsplan.

Energideklaration

Den energideklaration som upprättades 2019 visar på mycket bra värden. Ny teknik för styrning av värme, vatten, el mm för att vi på sikt kommer att se över vilka investeringar som är lönsamma att göra.

Verkamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25
Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden under året.

Ekonomi

Föreningen har en ordnad ekonomi som planeras långsiktigt.

Årsavgifter

Årsavgifterna inkl. värme, vatten, el, kabel-tv, bredband, IP-telefoni och bostadsrättsförsäkring uppgår i genomsnitt till 466kr (457kr) per kvm och år för bostäder. För hyreslägenheterna är hyran 1045 (1025kr) per kvm och år.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har tre överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år fyra st).

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 281	2 185	2 109	2 144
Resultat efter finansiella poster	399	177	-271	420
Soliditet (%)	26,3	30,4	26,8	30,0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KL", "MW", and others.

Förändring av eget kapital

	Medlemsins/ reservfond	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 022	1 245 000	312 336	467 748	177 277	2 313 383
varav insatser	-92 945					-92 945
varav reservfond	-18 077					-18 077
totalt	111 022					111 022
Disposition av föregående års resultat:			150 000	27 277	-177 277	0
Årets resultat					399 862	399 862
Belopp vid årets utgång	111 022	1 245 000	462 336	495 025	399 862	2 713 245

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	645 024
årets vinst	399 862
	1 044 886

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	149 754
i ny räkning överföres	895 132
	1 044 886

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials:
H
K
L
M
W

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyror	2	2 281 376	2 185 456
Övriga avgifter		33 399	27 925
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 314 775	2 213 381
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 428 160	-1 641 608
Personalkostnader	4	-171 407	-175 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-197 515	-143 245
Summa rörelsekostnader		-1 797 082	-1 960 137
Rörelseresultat		517 693	253 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 882	-76 795
Summa finansiella poster		-117 831	-75 967
Resultat efter finansiella poster		399 862	177 277
Resultat före skatt		399 862	177 277
Årets resultat		399 862	177 277

Handwritten signatures and initials: H, K, L, M, W, and other illegible marks.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

9 443 827

6 320 899

Inventarier, verktyg och installationer

6

409 651

41 027

Summa materiella anläggningstillgångar

9 853 478

6 361 926

Summa anläggningstillgångar

9 853 478

6 361 926

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

30 804

29 295

Övriga fordringar

66 639

66 825

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 617

103 795

Summa kortfristiga fordringar

188 060

199 915

Kassa och bank

Kassa och bank

240 654

1 059 273

Summa kassa och bank

240 654

1 059 273

Summa omsättningstillgångar

428 714

1 259 188

SUMMA TILLGÅNGAR

10 282 192

7 621 114

Handwritten signatures and initials:
H
K
JW MW

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		1 337 945	1 337 945
Reservfond		18 077	18 077
Underhållsfond		312 336	312 336
Summa bundet eget kapital		1 668 358	1 668 358

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		645 024	467 748
Årets resultat		399 862	177 277
Summa fritt eget kapital		1 044 886	645 025
Summa eget kapital		2 713 244	2 313 383

Långfristiga skulder

7

Fastighetslån		6 905 994	4 690 984
Summa långfristiga skulder		6 905 994	4 690 984

Kortfristiga skulder

Fastighetslån		222 488	139 152
Medlemmarnas reparationsfond		68 705	68 705
Övriga skulder		22 056	22 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	349 705	386 590
Summa kortfristiga skulder		662 954	616 747

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 282 192

7 621 114

Handwritten signatures and initials:
H
K
AR
MW
JW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott mn redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning tar bostadsrättsföreningen upp utdelningar och kapitalvinster på värdepappar och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter. Föreningen tar inte upp till beskattning av ränteintäkter som är hänförliga till föreningens fastighet. Avdrag får inte föras på ränta på lånat kapital som lagts ned i fastigheten, tomträttsavgäld mm. Inkomstskatten uppgår till 21,4% skattepliktig inkomst.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25-100 år
Om- och tillbyggnader	10-40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyor

	2020	2019
Årsavgifter och hyror bostäder/lokaler	2 175 176	2 079 256
Hyror garage	48 600	48 600
Hyror parkeringsplatser	57 600	57 600
	2 281 376	2 185 456

Handwritten signatures and initials:
AB, KA, JN, MW, LW, MW

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	66 939	64 983
Kabel-TV	105 210	104 478
Revision, bokslut och årsredovisning	24 625	31 875
Fastighetsskötsel	31 043	43 597
Vatten	112 408	119 137
El	165 226	163 632
Städning	37 440	37 051
Fjärrvärme	293 462	349 169
Sophantering	78 429	85 269
Snöröjning, sandning, utestädning	41 794	45 785
Telefon och porto	8 520	15 733
Medlems- och föreningsavgifter	6 140	6 020
Serviceavgifter	49 431	39 355
Fastighetsskatt	120 630	118 030
Löpande underhåll och felavhjälpande reparationer	206 938	371 341
Övrigt	79 925	46 153
	1 428 160	1 641 608

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Styrelsearvode	73 800	73 800
Övriga ersättningar förtroendevalda	2 000	2 000
Förtroendevald revisor	2 500	2 500
Lön administrativ/ekonomipersonal	72 000	72 000
Sociala kostnader	21 107	24 984
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	171 407	175 284

HB
PA
AR
LN MW

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 002 538	10 002 538
Inköp	3 300 813	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 303 351	10 002 538
Ingående avskrivningar	-3 681 639	-3 556 527
Årets avskrivningar	-185 149	-125 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 866 788	-3 681 639
Utgående redovisat värde	9 436 563	6 320 899
Taxeringsvärden byggnader	25 159 000	25 159 000
Taxeringsvärden mark	24 759 000	24 759 000
	49 918 000	49 918 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	523 653	488 672
Inköp	388 254	34 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	911 907	523 653
Ingående avskrivningar	-482 626	-464 493
Årets avskrivningar	-19 630	-18 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-502 256	-482 626
Utgående redovisat värde	409 651	41 027

Not 7 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	6 016 042	4 134 376
	6 016 042	4 134 376

Handwritten signatures and initials:
A large signature, possibly "Ch", is written over the 2019 value.
Below it, "AR" is written.
To the left, "FN" is written.
Below "FN", "MW" is written.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	12 812	5 779
Förutbetalda hyror och avgifter	247 404	276 040
Upplupna elkostnader	48 096	61 635
Upplupen kostnad renhållning	3 120	3 120
Upplupen kostnad snöröjning	0	4 125
Övrigt	38 273	35 892
	349 705	386 591

Not 9 Eventualförpliktelser

Bolaget har inte några eventualförpliktelser.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 355 000	7 355 000
	7 355 000	7 355 000

Handwritten signatures and initials are present next to the 2019-12-31 figures, including "HB", "KA", "KA", "JH", and "MW".

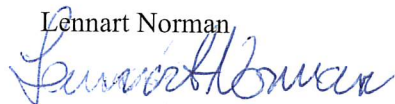
Luleå 2021-06-01


Mats Rensfeldt


Karin Lundholm


Anna Åström


Lena Lundqvist

Lennart Norman


Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-01


Hans Öystilä
Auktoriserad revisor


Mikael Westin
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå, org.nr 797000-1462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom *H*

oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 Gåsen 14 i Luleå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

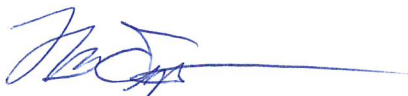
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den 1/6 2021



Hans Öystilä



Mikael Westin