

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gottsunda ga:16, Gottsunda ga:17, Gottsunda ga:18. Samfälligheten förvaltar innergård, P-platser, miljörum, lokaler, garageport, ventilation, in- och utfart.

Styrelsen

Rut Anna Katarina Norda	Ordförande
Karl Bengt Tomas Hesselgren	Ledamot
Denisa Kaldzija	Ledamot
Tove Carolina Mårtensson Alarik	Ledamot
Shna Rauf	Ledamot

Luis Carlos Carruthers	Suppleant
Nasrin S.Tawfiq	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tommy Irenius	Ordinarie Extern	egen firma
Yibrah Haileselassie	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lula Kidane
Britt-Marie Öhrström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-22. Extra stämma med anledning av stadgeändring och fyllnadsval.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Gottsunda 54:1	2015	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med komplettering av värmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.

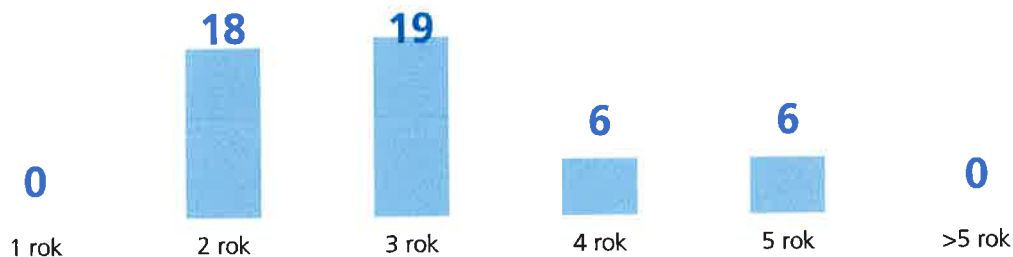
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 917 m², varav 3 205 m² utgör lägenhetsyta och 712 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

relax/bastu och två
övernattningsrum
föreningslokal
miljörum
parkeringsplats 123 och 126
mangelrum
gym

Kommentar

lokaliserad Henry Wemans väg 2

lokaliserad Henry Wemans väg 12

lokaliserad Henry Wemans väg 12

lokaliserad Gottsunda allé 2

lokaliserad Henry Wemans väg 2

Lokaliserad Henry Wemans väg 2

71
DK
LH
UT
KA

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
spolning av avlopp	2020	
radonmätning	2019 - 2020	kompletteras 1 lgh 2020-2021
förbättringsmålning	2019	målning
byte till ledlampor i garage samt i förråd och cykelrum	2019	Energibesparing för belysning
energideklaration	2018	ny 2028
byte till ledlampor i trapphusen	2018	belysning
Brandinspektion	2017 - 2020	årlig tillsyn enligt protokoll
OVK-besiktning	2017	förtida, ny 2023
Tagg till dörren HW 2 i garageplan	2017	skalskydd
byte av portkod till tagg HW 2 och HW 4	2017	skalskydd
tagg med dörrautomatik cykelförrådet	2017	standardökning
Planerat underhåll	År	Kommentar
effektivisering av värmesystemen	2020	senareläggs
frånluftsåtervinning	2021	senareläggs

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
fastighetsskötsel	Upplands fastighetsservice i Uppsala AB
bredband	Com Hem AB
trappstädning	Mellansvenska städ
brandskydd	Bukab AB
skötsel av hissar	Schindler AB byte till Kone AB juli 2020
ekonomisk förvaltning	Sveriges bostadsrättscentrum AB
sophämtning och vatten	Uppsala vatten AB
återvinning	Suez recycling AB
elnät och fjärrvärme	Vattenfall AB
el	Ulricehamns energi AB /7 H Kraft AB
garage- och parkeringsplatser	Sundagott 1 AB
totalentreprenadkontrakt	Hökerum Bygg AB
hyreskontrakt	Aydi kött och ost, avtal uppsagt 2020 09 30

Föreningens ekonomi

Underhålls- och amorteringsplanen är de viktigaste instrumenten för föreningens planering. Det låga ränteläget har medfört att räntan sänkts vid varje låneomsättning. Amorteringstakten har höjts och totalt två extra amorteringar har genomförts.

Från november 2019 har juridiskt konsultstöd varit erforderligt i arbetet med hyresgästerna som driver Aydi kött och ost och det har tagit utrymme avsett för den extra amorteringen.

Utrymme för ytterligare juridiska eller andra kostnader för utvecklingen av Aydi kött och ost och bedömningen av ändrad inriktning motiverar behovet av avgiftshöjning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en amorteringsplan som sträcker sig fram till 2038.

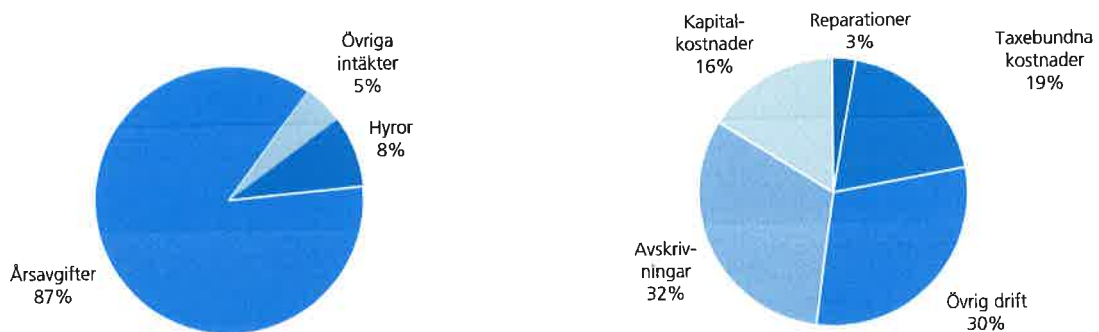
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 6 %.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '77' at the top right and several other initials below it.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	748 623	669 663
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 556 349	2 429 129
Finansiella intäkter	31	57
Minskning kortfristiga fordringar	16 374	4 843
Ökning av kortfristiga skulder	17 015	4 161
	2 589 769	2 438 190
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 423 398	1 195 878
Finansiella kostnader	428 828	525 852
Minskning av långfristiga skulder	562 500	637 500
	2 414 726	2 359 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	929 575	748 623
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	180 952	78 960

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'WA', 'KW', 'DK', 'LW', and 'A'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen genomförde tio styrelsemöten. Tre styrelsemedlemmar deltog i fyra gemensamma styrelsemöten, varav ett också var årsstämma för Sundagott 1 AB. En styrelsemedlem deltog i två styrelsemöten för Sundagott 1 AB.

I januari avslutades radonmätningen. Inga avvikande värden uppmättes. För säkerhetsskull beslöts att lägenheten 112, ovanför undercentralen, Henry Wemans väg 4, också skulle undersökas, vilket påbörjades i november och avslutas jan 2021.

I början av året genomfördes kontroll och förbättringar av balkonginglasningar. Leverantören av inglasningar genomförde arbetet på uppdrag av Hökerum Bygg AB

Tillsammans med valberedningen gjordes ett informationsmaterial om Att bo i vår bostadsrättsförening. Betydelsen av att fler medlemmar engagerar sig i skötsel- och förvaltningsarbetet underströks. Dokumentet distribuerades tillsammans med ett månadsbrev och publicerades senare på vår hemsida.

Årsmötet i april genomfördes med hjälp av de nya regler för omröstning och digital närvaro som införts pga pandemin.

Förberedelserna för och genomförandet av femårsbesiktningen i slutet av maj inför avslutningen av garantiperioden den 5 augusti genomfördes med skyddsåtgärder med anledning av den pågående Corona-pandemin. Alla boende fick den egna rapporten per mail eller utdelad i brevlådan. Under december gjorde de mer akuta åtgärderna. I januari 2021 kommer alla andra åtgärder att planeras av Hökerum Bygg AB tillsammans med åtgärderna efter besiktningen av BRF Gottsunda allé 2.

Under september byttes golvtrall ut på några lägenheter enligt tidigare anmälda fel.

Vid fyra gemensamma möten mellan styrelserna för Gottsunda allé 1 och Gottsunda allé 2 har beslutats att

- en förbudsskylt för obehörig trafik sätts upp vid infarten
- att grillning inte är tillåten på innergården
- tre tillfällen för gemensam ogrärensning genomförs
- två gemensamma städdagar med vederbörlig hänsyn till risker för Coronasmitta
- en likalydande motion vid det extra årsmötet om att införa kameraövervakning i garaget pga sommarens inbrott (GA2) och inbrottsförsök (GA1)
- fortsatt redovisning av gemensamma kostnader samt nyckeltal
- ingen gemensam adventsfika pga Coronasituationen

I september tog vi vår egen hemsida www.gottsundaalle1.bostadsraterna.se i bruk.

I oktober presenterade vi de nya stadgarna för medlemmarna vid det extra årsmötet (läsning 1).

Garantiperioden är formellt slut men åtgärderna är ännu inte slutförda. Vi informerade om olika rutiner för felanmälan.

I oktober delades ventilationfilter ut för det årliga bytet. Information om och erbjudande om hjälp med lufta element erbjöds. Lägenheterna 263-266 rapporterade jämnvarma element först efter påfyllning av vatten i systemet i undercentralen.

Diskussionerna med Aydisson Group och Abdullah Alamin, de hyresgäster som driver Aydi kött och ost fortsatte med stöd av jurist från SBC eftersom de på olika sätt inte har hållit sig till bestämmelserna i hyreskontraktet. Vi nådde inte överensstämmelse i detta avseende och sade upp kontraktet per sista september för avflyttning sista juni 2021. Fortsatta diskussioner kan behöva föras under 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 26
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	658	658	627
Hyror/m ² hyresrättsyta	103	102	806	817
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 149	12 325	12 524	12 688
Elkostnad/m ² totalyta	23	28	29	32
Värmekostnad/m ² totalyta	53	66	98	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	39	37	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	134	180	192
Soliditet (%)	66	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-135	-132	-85	-326
Nettoomsättning (tkr)	2 544	2 429	2 404	2 306

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 205 m² bostäder och 712 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	76 760 000	0	0	76 760 000
Fond för yttre underhåll	328 786	98 190	-23 750	254 346
S:a bundet eget kapital	77 088 786	98 190	-23 750	77 014 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-755 216	-98 190	-107 794	-549 232
Årets resultat	-134 846	-134 846	131 544	-131 544
S:a ansamlad förlust	-890 062	-233 036	23 750	-680 776
S:a eget kapital	76 198 724	-134 846	0	76 333 570

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '71' at the top right, and several illegible signatures below it.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-134 846
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-657 027
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 190
summa balanserat resultat	-890 063

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

20 810
-869 253

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

Handwritten signatures and initials:
A large blue checkmark at the top right.
Below it, several handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'SK', 'MT', 'KN', and 'LH'.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 543 673	2 429 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 676	60
Summa rörelseintäkter		2 556 349	2 429 129
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-939 729	-971 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-404 139	-141 401
Personalkostnader	Not 6	-79 530	-82 736
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-839 000	-839 000
Summa rörelsekostnader		-2 262 398	-2 034 878
RÖRELSERESULTAT		293 951	394 251
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 828	-525 852
Summa finansiella poster		-428 797	-525 795
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-134 846	-131 544
ÅRETS RESULTAT		-134 846	-131 544

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	114 488 192	115 327 192
Summa materiella anläggningstillgångar	114 488 192	115 327 192
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	24 954	24 954
Summa finansiella anläggningstillgångar	24 954	24 954
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	114 513 146	115 352 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	47 064
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	969 993	758 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	31 590	31 590
Summa kortfristiga fordringar	1 001 703	837 125
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 877	1 877
Summa kassa och bank	1 877	1 877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 003 580	839 002
SUMMA TILLGÅNGAR	115 516 725	116 191 148

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 760 000	76 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	328 786	254 346
Summa bundet eget kapital		77 088 786	77 014 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-755 216	-549 232
Årets resultat		-134 846	-131 544
Summa fritt eget kapital		-890 062	-680 776
SUMMA EGET KAPITAL		76 198 724	76 333 570
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 842 500	25 755 000
Summa långfristiga skulder		25 842 500	25 755 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 096 250	13 746 250
Leverantörsskulder		94 993	109 122
Skatteskulder		27 320	9 750
Övriga skulder		12 531	24 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	244 407	212 687
Summa kortfristiga skulder		13 475 501	14 102 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 516 725	116 191 148

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S', 'DE', 'UH', and 'EN'.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 215 470	2 110 172
Hyror lokaler momspliktiga	73 589	72 726
Hyror garage/parkering moms	126 360	126 360
Hyror parkering moms	0	480
Hyror parkering	18 400	17 600
Kabel-TV intäkter	95 844	95 844
Avgift andrahandsuthyrning	13 943	5 861
Öresutjämning	66	26
	2 543 673	2 429 069

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	12 676	60
	12 676	60

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials like 'DK', 'LH', and 'EN'.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 454	45 281
	Fastighetsskötsel beställning	1 843	11 257
	Snöröjning/sandning	1 300	649
	Städning entreprenad	50 911	55 906
	Städning enligt beställning	2 099	7 530
	Mattvätt/Hyrmattor	4 628	0
	Hissbesiktning	4 566	3 436
	Myndighetstillsyn	0	5 800
	Gemensamma utrymmen	13 386	695
	Sophantering	3 925	0
	Gård	0	244
	Serviceavtal	7 468	0
	Förbrukningsmateriel	11 759	42 835
	Brandskydd	10 606	0
		157 945	173 634
	Reparationer		
	Lokaler	0	0
	Entré/trapphus	5 954	0
	Lås	0	1 850
	VVS	39 375	0
	Ventilation	1 629	4 134
	Elinstallationer	0	5 547
	Hiss	26 080	35 659
		73 039	47 190
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	20 811	0
	Elinstallationer	0	23 751
		20 811	23 751
	Taxebundna kostnader		
	El	91 325	109 174
	Värme	205 998	258 096
	Vatten	167 424	153 899
	Sophämtning/renhållning	49 714	46 381
		514 462	567 549
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 485	53 767
	Kabel-TV	97 268	97 591
		152 753	151 358
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 720	8 260
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	939 729	971 741

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S', 'DE', 'litto', and 'KA'.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	170 314	21 532
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Övriga förluster	0	21 392
	Revisionsarvode extern revisor	10 239	10 239
	Föreningskostnader	1 004	484
	Styrelseomkostnader	498	0
	Fritids- och trivselkostnader	762	2 680
	Förvaltningsarvode	61 669	61 716
	Administration	5 718	5 168
	Korttidsinventarier	1 144	7 936
	Konsultarvode	146 442	4 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 780
		404 139	141 401

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 500	66 800
	Kostnadsersättningar	0	278
	Sociala kostnader	14 030	15 658
		79 530	82 736

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	839 000	839 000
		839 000	839 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S', 'MS', 'DK', 'LH', and 'EN'.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 005 000	119 005 000
	Utgående anskaffningsvärde	119 005 000	119 005 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 677 808	-2 838 808
	Årets avskrivningar enligt plan	-839 000	-839 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 516 808	-3 677 808
	Planenligt restvärde vid årets slut	114 488 192	115 327 192
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 105 000	35 105 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 792 000	34 792 000
	Taxeringsvärde mark	5 314 000	5 314 000
		40 106 000	40 106 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 200 000	38 200 000
	Lokaler	1 906 000	1 906 000
		40 106 000	40 106 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Sundagott 1 AB(Garage)	24 954	24 954	24 954	24 954
			24 954	24 954	24 954

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	42 295	11 725
	Klientmedel hos SBC	927 698	746 746
		969 993	758 471

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Garagehyra	31 590	31 590
		31 590	31 590

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S', 'DK', 'W', and 'KN'.

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	254 346	156 156
	Reservering enligt stadgar	98 190	98 190
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 750	0
	Vid årets slut	328 786	254 346

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,100 %	12 696 250	12 871 250	2021-06-23
	Swedbank	0,950 %	13 183 750	13 371 250	2023-06-21
	Swedbank	0,790 %	13 058 750	13 258 750	2022-06-22
	Summa skulder till kreditinstitut		38 938 750	39 501 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 096 250	-13 746 250	
			25 842 500	25 755 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 063 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 345 000	42 345 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	18 930	14 550
	Sociala avgifter	5 948	4 572
	Ränta	3 067	25 096
	Avgifter och hyror	216 462	168 469
		244 407	212 687

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DK", "Utt", and "KN".

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärderna efter femårsbesiktningen ska utföras och granskas.

Hyresgästerna, Aydisson group AB och Abdullah Alamin ska avveckla Aydi kött och ost och återställa lokalen i ursprungligt skick enligt hyreskontraktet. Lokalen har inte räckt till för den verksamhet de bedrivit. Under 2019 och i början av 2020 har de fått förslag på lämpliga lokaler för verksamhet i området, men de har bedömt dessa som dyra.

Lokalen måste få den inriktning som den räcker till för. Förberedande planering för denna ändring påbörjas. Tidsatt planering kan göras när hyresgästen flyttat ut i enighet med kontraktet.

Aktiviteter för energieffektivisering och värmeåtervinning har inte prioriterats. Under 2021 kommer energieffektivisering att tas upp efter att åtgärderna efter femårsbesiktningen är godkänd och avslutad. Värmeåtervinning får diskuteras efter att energieffektiviseringen utvärderats.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 12 feb 2021



Rut Anna Katarina Norda
Ordförande



Karl Bengt Tomas Hesselgren
Ledamot



Denisa Kaldzija
Ledamot



Tove Carolina Mårtensson Alarik
Ledamot



Shna Rauf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 314 2021



Tommy Irenius
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1

Org.nr 769626-8296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den 3 april 2020



Tommy Irénius
Extern revisor