

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Gamlestadstorget
Org nr: 769614–3853



Dagordning vid årsstämma

- a) Mötets öppnande
- b) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande vid stämman
- d) Anmälan av protokollförare
- e) Val av två justerare tillika rösträknare
- f) Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
- g) Godkännande dagordningen
- h) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- i) Föredragning av revisionsberättelsen
- j) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- k) Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- m) Fråga om arvoden för ledamöter och suppleanter och revisor. *Enligt faktura.*
- n) Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisor och suppleant. Revisorn får utse.
- q) Val av valberedning
- r) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- s) Mötet avslutas

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamlestadstorget får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-09. Nuvarande ekonomiska plan regisserades 2006-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 341 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 612 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet Gamlestad 10:18 är belägen i Göteborgs Kommun. Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget bildades år 2006 för att i början av 2007 ombilda kvarteret Laken, beläget i Gamlestad i nordöstra Göteborg, till bostadsrätter. Fastigheten är av typen landshövdingehus och kvarteret omsluter en stor innergård som bland annat innehåller lekplats, stora grönytor och ett flertal grillplatser. Huset byggdes under åren 1916-1919.

På fastigheterna finns 1 st flerbostadshus i tre våningar innehållande 165st lägenheter och 4st lokaler, varav 5 lägenheter och 3 lokaler är hyresrätter. 1 lokal är cykelrum. Konditionsbesiktning av fastigheten är utförd 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjurförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
30	84	35	14	2	165

Dessutom tillkommer

Lokaler
3

Total bostadsarea	12 241 m²
Total lokalyta	230 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 566 tkr och planerat underhåll för 382 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2022-01-28.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Trapphusrenovering (konsultkostnader inför renovering)	35 582
Relining	299 110
Nymontering av vägg	47 313



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Friis	Ordförande	2024
Tobias Järvelöv	Sekreterare	2023
Simon Fredriksson	Ledamot	2024
Camilla Baunsøe	Ledamot	2023
Anna af Hällström	Ledamot	2024
Björn Lundin Burmeister	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carlotta Redant	Suppleant	2023
Malin Rosenkvist	Suppleant	2023
Richard Malm	Suppleant	2023
Åsa Söderlind	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Ola Almqvist	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magdalena Borg	2023
Nellie Alexandersson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 235 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 230 personer.

Årsavgiften höjdes senast 2022-07-01 med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-02-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 774 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)



Verksamhet 2022

Utfört

Under verksamhetsåret 2022 höll styrelsen 13 protokollförda möten. Under året utfördes följande projekt:

- Avgiften höjdes med 2% från 2022-07-01
- Etablering av el-lastcykelpool
- Byte av bredbandsleverantör
- Upphandling av nytt elnätavtal
- Byte av läckande ventiler fjärrvärmens i källarna
- Relining av vissa stammar på Götaholmmsgatan 12.
- Upprättat ett hobbyrum
-

Relining av stammar som skett på Götaholmmsgatan 12 beror på att dessa berörda stammar inte blev utbytta i och med stambytet 1986. På grund av det osäkra ekonomiska läget i omvärlden pausades alla större projekt från och med Q3 2022. Anmärkningsvärda projekt som pausades var renovering av trapphus samt ombyggnation av föreningslokalen. Tidigare nämnda projekt bordläggs till 2024 där styrelsen beaktar möjligheten att genomföra projekten.

Planerad verksamhet för 2023

- Avgiften höjs med 2% från 2023-02-01
- Relining av alla stammar periodiserat över en femårsperiod.
- Undersöker möjlighet till solceller för installation under 2025
- Undersöker möjlighet att byta ut maskinparken i tvättstugorna framåt 2025
- Undersöker kostnad för eventuellt byte av fönster inom en femårsperiod.
- Detta ersätter behovet av den under 2022 inplanerade målningen av fönster och fönsterbleck.

Överlåtelse

23 stycken överlåtelse har skett under året.

Ekonomi

Jag vill börja med att tacka alla i föreningen för deras hjälp med att hålla gården och föreningen i bra skick samtidigt som vi har kunnat hålla oss inom budgeten för året.

Jag vill även ge min syn på föreningens ekonomi i ljuset av omvärldsfaktorer och nuvarande situation. Som kassör har mitt mål varit att stärka föreningens ekonomi. En tidig riskfaktor som identifierades var föreningens lån och hur vi skulle klara oss om räntorna skulle öka i framtiden.

För att minska den risken har vi konkurrensutsatt våra lån mellan olika banker. Vi har slagit ihop mindre lån för att ha 4-5 större lån och spridit ut dem jämnt över perioder på 3 månader, 1 år, 2 år, samt 3-5 år. Vi har också prioriterat amorteringar och på så sätt lyckats minska våra lån från cirka 120 miljoner kronor vid start till cirka 100 miljoner idag (8600 kr/m²).

Vi har minskat vår rörliga lånedel från cirka 25% till cirka 10% och lånen som har gått ut har omförhandlats på perioder mellan 2-5 år. Tack vare att vi haft låga räntekostnader och tagit hänsyn till framtida räntor har vi haft en räntebuffert som vi kunnat använda för punktvisa amorteringar. Under 2023 kommer bufferten att minska i takt med stigande räntekostnader och vår möjlighet att göra enskilda amorteringar kommer att vara begränsade.

På grund av den rådande inflationen har kostnaderna för föreningen ökat på grund av att leverantörer höjer sina avgifter. Vi i styrelsen har arbetat för att omförhandla avtal, till exempel fasta elavtal, för att stabilisera dessa ökade kostnader.

Mvh Björn Burmeister
Kassör Gamlestadstorget brf



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 187	10 010	9 751	9 740	9 760
Årets resultat	271	14	202	-245	-803
Soliditet %	51	50	48	47	46
Kassalikviditet %	206	328	243	364	164
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	774	774	773	769	762
Driftkostnader, kr/m ²	338	353	n/a*	n/a*	n/a*
Underhållsfond, kr/m ²	241	189	n/a*	n/a*	n/a*
Lån, kr/m ²	8 630	9 161	9 699	10 102	10 284

*n/a – ingen information på grund av byte av förvaltare (saknar informationen).

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	119 561 611	14 922 070	2 266 155	-27 098 683	13 722
Disposition enl. årsstämmobeslut				13 722	-13 722
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-382 005	382 005	
Årets resultat					270 839
Vid årets slut	119 561 611	14 922 070	2 884 150	-27 702 956	270 839

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-27 084 961
Årets resultat	270 839
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	382 005
Summa	-27 432 117

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 27 432 117**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 187 320	10 010 343
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 866	110 188
Summa rörelseintäkter		10 357 186	10 120 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 051 375	-4 229 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 012 912	-834 041
Personalkostnader	Not 6	-288 805	-291 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 341 170	-3 289 170
Summa rörelsekostnader		-8 694 262	-8 644 032
Rörelseresultat		1 662 924	1 476 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 627	556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 406 711	-1 463 333
Summa finansiella poster		-1 392 084	-1 462 777
Resultat efter finansiella poster		270 839	13 722
Årets resultat		270 839	13 722



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	211 363 330	214 152 385
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	64 231	96 347
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	520 000
Summa materiella anläggningstillgångar		211 427 562	214 768 732
Summa anläggningstillgångar		211 427 562	214 768 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		41 270	21 489
Övriga fordringar		24 822	1 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	203 120	258 677
Summa kortfristiga fordringar		269 211	281 797
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 272 859	6 189 760
Summa kassa och bank		3 272 859	6 189 760
Summa omsättningstillgångar		3 542 071	6 471 557
Summa tillgångar		214 969 632	221 240 289



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	134 483 681	134 483 681
Fond för yttre underhåll	2 884 151	2 266 155
Summa bundet eget kapital	137 367 832	136 749 836
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-27 702 956	-27 098 683
Årets resultat	270 839	13 722
Summa fritt eget kapital	-27 432 117	-27 084 961
Summa eget kapital	109 935 714	109 664 875
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	36 974 490
Summa långfristiga skulder	36 974 490	38 274 589
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	66 338 174
Leverantörsskulder	342 758	247 050
Skatteskulder	12 179	11 656
Övriga skulder	0	12 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 366 317
Summa kortfristiga skulder	68 059 428	73 300 825
Summa eget kapital och skulder	214 969 632	221 240 289



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	110
Stammar och värme	Linjär	65
El	Linjär	40
Fasader	Linjär	65
Fönster	Linjär	40
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	15
Balkonger	Linjär	20
Inre UH	Linjär	20
Styr och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	110

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 249 282	9 089 095
Hyror, bostäder	349 716	416 126
Hyror, lokaler	203 448	199 632
Hyror, garage	1 350	5 400
Elavgifter	383 524	300 090
Summa nettoomsättning	10 187 320	10 010 343

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	1 992	332
Balkonginglasning	19 200	19 197
Övriga ersättningar	55 845	64 974
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Återbäring länsförsäkringar	17 673	0
Övriga rörelseintäkter	75 159	25 691
Summa övriga rörelseintäkter	169 866	110 188

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-382 005	0
Reparationer	-566 423	-668 132
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-268 765	-259 425
Försäkringspremier	-165 545	-156 539
Kabel- och digital-TV	-158 011	-177 348
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 054	-6 346
Serviceavtal	-14 396	0
Obligatoriska besiktningar	-3 981	-13 694
Bevakningskostnader	-12 607	-16 196
Övriga utgifter, köpta tjänster	-99 040	-94 378
Snö- och halkbekämpning	-15 678	-78 729
Förbrukningsinventarier	-46 131	-84 171
Vatten	-421 096	-486 583
Fastighetsel	-652 590	-861 183
Uppvärmning	-1 064 819	-1 074 714
Sophantering och återvinning	-112 826	-150 722
Förvaltningsarvode drift	-61 410	-101 175
Summa driftskostnader	-4 051 375	-4 229 334



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-10 066	0
Förvaltningsarvode administration	-546 768	-525 111
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-30 125
Övriga förvaltningskostnader	-10 179	-15 031
Kreditupplysningar	-2 317	-3 424
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 091	-76 347
Kontorsmateriel	-458	0
Telefon och porto	-4 208	-5 489
Medlems- och föreningsavgifter	-500	-9 400
Serviceavgifter	-88 472	-80 381
Köpta tjänster	0	-2 831
Konsultarvoden	-5 938	0
Bankkostnader	-2 554	-3 328
Advokat och rättegångskostnader	-175 625	-81 875
Övriga externa kostnader	-94 986	-700
Summa övriga externa kostnader	-1 012 912	-834 041

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-219 300	-220 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-68 905	-68 487
Summa personalkostnader	-288 805	-291 487

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 265 233	-3 213 233
Avskrivning Markanläggningar	- 43 822	-43 822
Avskrivning Maskiner och inventarier	-32 115	-32 115
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 341 170	-3 289 170



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	194 840 668	194 840 668
Markanläggningar	931 862	931 862
Mark	40 886 268	40 886 268
	236 658 798	236 658 798
Årets anskaffningar		
Omklassificering	520 000	0
	520 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	237 178 798	236 658 798
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Ingående avskrivningar	-22 506 412	-19 249 358
	-22 506 412	-19 249 358
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 265 233	-3 213 233
Årets avskrivning markanläggningar	-43 822	-43 822
	-3 309 055	-3 257 054
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 815 468	-22 506 412
Restvärde enligt plan vid årets slut	211 363 330	214 152 385
Varav		
Markanläggning	391 271	435 092
Byggnader	170 085 792	172 831 025
Mark	40 886 268	40 886 268
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	227 813 000	202 869 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 343 000</i>	<i>117 298 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>82 470 000</i>	<i>85 571 000</i>



Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	520 000	0
	520 000	0
Årets omklassificeringar		
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	-520 000	520 000
	-520 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	520 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	616 901	616 901
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	616 901	616 901
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-520 554	-488 439
	-520 554	-488 439
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-32 115	-32 115
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-552 669	-520 554
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 231	96 347

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 211	38 913
Förutbetalda driftkostnader	3 574	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	134 700	133 157
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 533	0
Upplupen intäkt	0	71 832
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 102	14 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 120	258 677

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	0	815
Bankmedel	31 957	31 236
Transaktionskonto	3 240 902	6 157 709
Summa kassa och bank	3 272 859	6 189 760

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	103 312 664	109 666 864
Nästa års amortering på kortfristigt lån	-896 700	-320 000
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-65 441 474	-71 072 275
Långfristig skuld vid årets slut	36 974 490	38 276 589

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,51%	2023-10-30	0,00	9 900 000,00	0,00	9 900 000,00
NORDEA	0,83%	2022-01-20	17 950 275,00	-17 904 600,00	45 675,00	0,00
NORDEA	0,17%	2022-07-29	22 120 000,00	-20 552 000,00	1 568 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,4%	2022-10-30	10 000 000,00	-9 900 000,00	100 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-09-30	38 596 589,00	0,00	320 000,00	38 276 589,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2025-03-30	0,00	9 000 000,00	4 037 500,00	4 962 500,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2025-03-30	0,00	12 000 000,00	90 000,00	11 910 000,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2022-03-30	9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2022-03-30	12 000 000,00	-12 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,37%	2023-01-24	0,00	17 904 600,00	137 025,00	17 767 575,00
NORDEA	3,37%	2027-07-21	0,00	20 552 000,00	56 000,00	20 496 000,00
Summa			109 666 864,00	0,00	6 354 200,00	103 312 664,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 896 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 896 700 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 38 277 tkr, 9 900 tkr och 17 768 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	145 800	143 700
Upplupna sociala avgifter	45 810	45 150
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	77 196	6 366
Upplupna elkostnader	79 087	362 962
Upplupna vattenavgifter	0	100 761
Upplupna värmekostnader	174 327	187 957
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 615	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	767 482	760 286
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 366 317	1 637 182

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	129 474 000	129 474 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Friis

Tobias Järvelöv

Camilla Baunsøe

Björn Lundin Burmeister

Anna af Hällström

Simon Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-
KPMG

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Ola Almqvist
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gamlestadstorget för år 2022.

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 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 be- slut 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Gamlestadstorget för år 2022 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Göteborg den

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Ola Almqvist
Förtroendevald revisor

Brf Gamlestadstorget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Gamlestadstorget i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860