Årsredovisning

Brf Gamlestadstorget
Org nr: 769614-3853

2021-01-01 – 2021-12-31

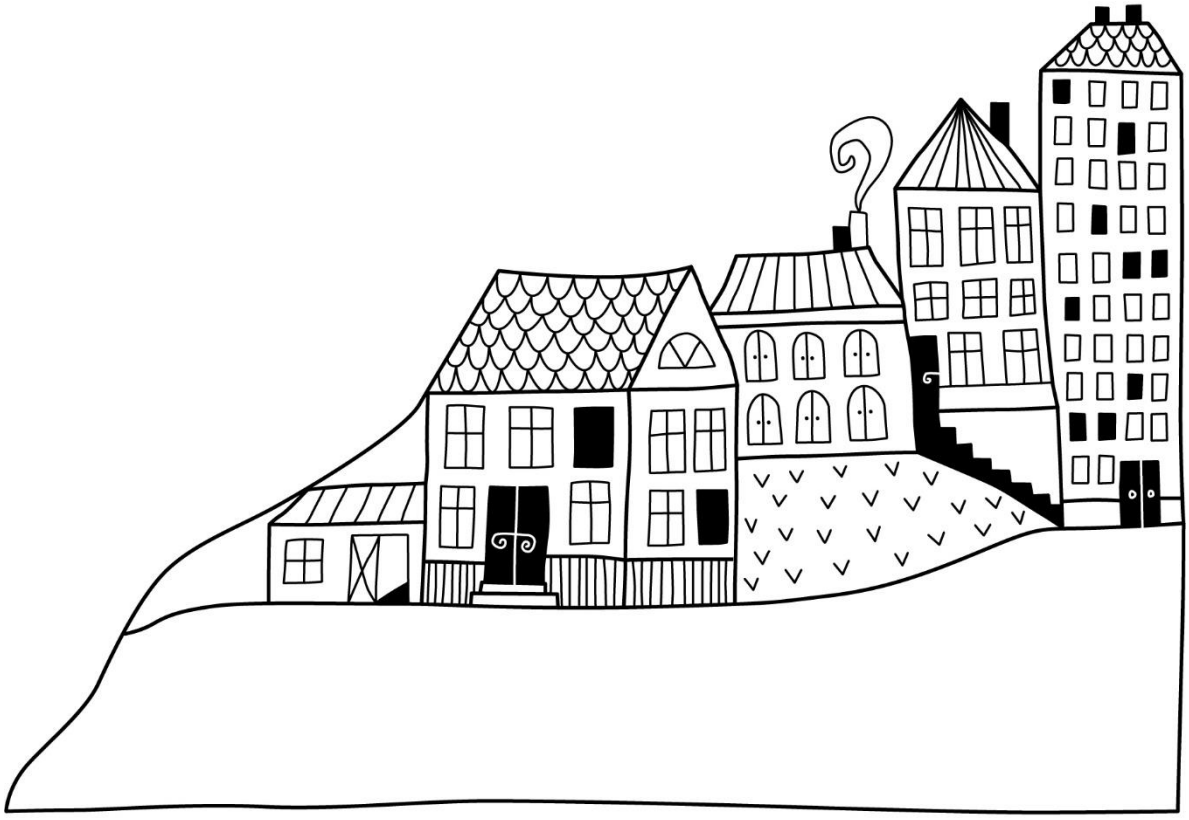


Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamlestadstorget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

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.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 3 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 302 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet Gamlestaden 10:18 är belägen i Göteborgs Kommun. Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget bildades år 2006 för att i början av 2007 ombilda kvarteret Laken, beläget i Gamlestaden i nordöstra Göteborg, till bostadsrätter. Fastigheten är av typen landshövdingehus och kvarteret omsluter en stor innergård som bland annat innehåller lekplats, stora gräsytor 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(interval vart 10:e år)
OVK besiktning har skett 2018(för lokaldelen) samt 2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjurförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

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	11 741m²
Total lokalyta	230 m²

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande

Verksamhet	Yta	Löptid t.om
Butik	55	2022-09-30
Lokal	64	2021-06-30
Lokal	46	2020-12-31

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 668 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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 2021-10-25 och visar på ett underhållsbehov på 313 tkr för det närmaste året. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 46 kr/m².

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Simon Fredriksson	Ordförande
Malin Rosenqvist	Sekreterare
Björn Lundin Burmeister	Kassör
Joachim Sutinen Söderén	Ledamot
Camilla Baunsøe	Ledamot
Tobias Järvelöv	Ledamot

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Anna af Hällström	Suppleant
Anna-Klara Ingvarsson	Suppleant
Richard Malm	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG	Auktoriserad revisor
Ola Almqvist	Förtroendevald revisor

Valberedning
Anders Friis
Nelli Alexandersson

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.

Verksamhet 2021

* Under det gångna året har vi slutfört en omfattande omläggning av alla el-mätare och abonnemang i fastigheten för att göra en gruppanslutning där föreningen köper in el från Fortum, och säljer vidare till de boende. Tanken är att ge alla ett bättre pris än marknaden i övrigt eftersom vi gör en gruppanslutning.
* Vi har bytt ekonomisk förvaltning från Simpleko till Riksbyggen.
* Vi hade planerat att påbörja trapphusrenoveringen och ombyggnationen av föreningshuset, men p.g.a. pandemin och ansträngd budget fick dessa skjutas över till 2022.
* Ekonomiskt har vi lagt om flera stora lån och förhandlat till oss riktigt bra räntor och på så vis kunna hålla budgeten och fortsatt inte höjt medlemsavgifterna.
* För att bereda plats för en kommande el-lastcykelpool har vi sagt upp hyresgästerna till våra tre MC-förråd. Cykelpoolen är satt att komma igång under våren 2022.
* Vi har genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter och lokaler.

Under 2022 har vi följande projekt:
• Etablering av el-lastcykelpool
• Ombyggnation av föreningslokal
• Påbörja renoveringen av våra trapphus
• Byte av bredbandsleverantör
• Se över och måla de mest utsatta fönstren och fönsterblecken

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Ekonomi

Föreningen har en pro-aktiv roll att minska lån och räntekostnader. För en översiktsbild så hade vi 2019 119m i lån, 2020 114m och 2021 109m. Vi har alltså amorterat 10m mellan 2019–2021. Vi har genom att förhandla med olika banker minskat vår genomsnittliga ränta ifrån 1.35% 2020 till ca 0,95% 2021. Vilket är en besparing på en halv miljon kr mellan 2020–2021. Föreningens ekonomi har således stärkts och vi fick ett positivt resultat för 2021 och har budgeterats att gå med plus för 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 231 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 67 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 62 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 236 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 010	9 751	9 740	9 760	9 598
Årets resultat	14	202	-245	-803	-12 477
Soliditet %	50	48	47	46	43
Kassalikviditet %	328	243	364	164	201
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	774	773	769	762	743
Driftkostnader, kr/m²	353				
Underhållsfond, kr/m²	189				
Lån, kr/m²	9 161	9 699	10 102	10 284	11 007

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 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	118 461 119	13 092 562	1 719 155	-26 753 999	202 316
Disposition enl. årsstämmobeslut				202 316	-202 316
Reservering underhållsfond			547 000	-547 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 100 492	1 829 508			
Årets resultat					13 722
Vid årets slut	**119 561 611**	**14 922 070**	**2 266 155**	**-27 098 683**	**13 722**

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-26 551 683
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-547 000
Årets resultat	13 722
Summa	**-27 084 961**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**-27 084 961**

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

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 010 343	9 751 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 188	72 099
Summa rörelseintäkter		**10 120 531**	**9 823 824**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 229 334	-3 979 291
Övriga externa kostnader	Not 5	-834 041	-409 831
Personalkostnader	Not 6	-291 487	-125 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 289 170	-3 288 213
Summa rörelsekostnader		**-8 644 032**	**- 7 802 379**
Rörelseresultat		**1 476 499**	**2 021 445**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		556	475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 463 333	-1 819 604
Summa finansiella poster		**-1 462 777**	**-1 819 129**
Resultat efter finansiella poster		**13 722**	**202 316**
Årets resultat		**13 722**	**202 316**

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	214 152 385	217 409 440
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	34 770	46 360
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	61 577	82 102
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	520 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**214 768 732**	**217 537 902**
Summa anläggningstillgångar		**214 768 732**	**217 537 902**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21 489	20 865
Övriga fordringar		1 631	188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	258 677	195 860
Summa kortfristiga fordringar		**281 797**	**216 913**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 189 760	3 705 663
Summa kassa och bank		**6 189 760**	**3 705 663**
Summa omsättningstillgångar		**6 471 557**	**3 922 576**
Summa tillgångar		**221 240 289**	**221 460 478**

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 561 611	118 461 119
Upplåtelseavgifter		14 922 070	13 092 562
Fond för yttre underhåll		2 266 155	1 719 155
Summa bundet eget kapital		**136 749 836**	**133 272 836**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 098 683	-26 753 999
Årets resultat		13 722	202 316
Summa fritt eget kapital		**-27 084 961**	**-26 551 684**
Summa eget kapital		**109 664 875**	**106 721 152**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 274 589	77 287 864
Summa långfristiga skulder		**38 274 589**	**77 287 864**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	71 392 275	36 596 950
Leverantörsskulder		247 050	134 112
Skatteskulder		11 656	28 326
Övriga skulder	Not 15	12 662	19 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 637 182	672 458
Summa kortfristiga skulder		**73 300 825**	**37 451 462**
Summa eget kapital och skulder		**221 240 289**	**221 460 478**

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 271 510	2 021 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 289 170	3 288 213
Erhållen ränta	556	475
Erlagd ränta	-1 463 333	-1 819 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 097 903**	**3 490 528**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	140 105	-50 607
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 054 038	-1 032 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 194 143**	**2 407 623**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-520 000	-173 077
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**-520 000**	**-173 077**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 217 950	- 4 721 755
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 930 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 287 950**	**-4 721 755**
Årets kassaflöde	**2 484 097**	**-2 487 220**
Likvidamedel vid årets början	**3 705 663**	**6 192 883**
Likvidamedel vid årets slut	**6 189 760**	**3 705 663**

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

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

Komponent	Andel % av bokfört byggnadsvärde	Avskrivningstid i år	Avskrivning % år 1
Stomme och grund	49	110	0,91
Stammar och 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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 089 095	9 097 536
Hyror, bostäder	416 126	524 631
Hyror, lokaler	199 632	188 478
Hyror, garage	5 400	5 400
Outhyrt bostäder	0	-77 679
Hyresintäkter, övriga objekt, ej moms	0	13 359
Elavgifter	300 090	0
Summa nettoomsättning	**10 010 343**	**9 751 725**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga avgifter	332	0
Balkonginglasning	19 197	0
Övriga ersättningar	64 974	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Övriga rörelseintäkter	25 691	72 099
Summa övriga rörelseintäkter	**110 188**	**72 099**

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-668 132	-809 859
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-259 425	-254 475
Försäkringspremier	-156 539	-154 573
Kabel- och digital-TV	-177 348	-162 514
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 346	0
Obligatoriska besiktningar	-13 694	-354 126
Bevakningskostnader	-16 196	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-94 378	-1 008
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	-141 573
Snö- och halkbekämpning	-78 729	0
Förbrukningsinventarier	-84 171	0
Vatten	-486 583	-387 852
Fastighetsel	-861 183	-174 622
Uppvärmning	-1 074 714	-916 497
Sophantering och återvinning	-150 722	-217 711
Förvaltningsarvode drift	-101 175	-404 482
Summa driftskostnader	**-4 229 334**	**-3 979 292**

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-525 110	-222 807
Arvode, yrkesrevisorer	-30 125	-27 746
Övriga förvaltningskostnader	-15 031	-25 883
Kreditupplysningar	-3 424	-12 380
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-76 347	0
Telefon och porto	-5 489	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 400	-66 580
Serviceavgifter	-80 381	0
Köpta tjänster	-2 831	-8 525
Bankkostnader	-3 328	-4 755
Advokat och rättegångskostnader	-81 875	0
Övriga externa kostnader	-700	-41 151
Summa övriga externa kostnader	**-834 041**	**-409 830**

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-220 000	-89 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-6 000
Sociala kostnader	-68 487	29 894
Summa personalkostnader	**-291 487**	**-125 044**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 245 969	-3 256 098
Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar	-11 590	-11 590
Avskrivningar markanläggningar	-11 086	0
Avskrivning inventarier	-20 525	-20 525
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-3 289 170**	**-3 288 213**

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	191 859 717	191 859 717
Markanläggningar	3 912 813	3 354 063
Mark	40 886 268	40 886 268
	236 658 798	**236 100 048**
Årets anskaffningar		
Nyanskaffningar	0	558 750
	0	558 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**236 658 798**	**236 658 798**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Ingående avskrivningar	-19 249 358	-15 993 260
	-19 249 358	**-15 993 260**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 245 968	-3 256 098
Årets avskrivning markanläggningar	-11 086	0
	-3 257 054	-3 256 098
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-22 506 412**	**-19 249 358**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**214 152 385**	**217 409 440**
Varav		
Byggnader	173 266 118	176 523 172
Mark	40 886 268	40 886 268
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	**202 869 000**	**202 869 000**
varav byggnader	*117 298 000*	*117 298 000*
varav mark	*85 571 000*	*85 571 000*

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	337 440	279 490
	337 440	**279 490**
Årets anskaffningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	57 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**337 440**	**337 440**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-291 080	-279 000
	-291 080	**-279 000**
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-11 590	-11 590
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-302 670**	**-291 080**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**34 770**	**46 360**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	279 461	176 834
	279 461	**176 834**
Årets anskaffningar		
Inventarier, verktyg och installationer	0	102 627
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**279 461**	**279 461**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-197 359	-176 834
	-197 359	**-176 834**
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-20 525	-20 525
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-217 884**	**-197 359**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**61 577**	**82 102**

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Byte elmätare	520 000	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	**520 000**	**0**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 913	0
Förutbetald förvaltningsarvode	133 157	0
Upplupen intäkt	71 832	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 775	195 860
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**258 677**	**195 860**

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassamedel	815	815
Bankmedel	0	3 695 066
Transaktionskonto	6 157 709	0
Banktillgodohavande	31 236	9 782
Summa kassa och bank	**6 189 760**	**3 705 663**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	109 666 864	113 884 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 000	- 761 700
Nästa års låneförfall	-71 072 275	-35 832 250
Långfristig skuld vid årets slut	**38 274 589**	**77 287 864**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,83%	2022-01-20	18 132 975,00	0,00	182 700,00	17 950 275,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2022-10-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,17%	2022-07-29	22 344 000,00	0,00	224 000,00	22 120 000,00
STADSHYPOTEK	0,38%	2022-06-30	3 491 250,00	0,00	3 491 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2022-03-30	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2022-03-30	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-09-30	38 916 589,00	0,00	320 000,00	38 596 589,00
Summa			**113 884 814,00**	**0,00**	**4 217 950,00**	**109 666 864,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 71 392 275 kr 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.

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till och förskott från hyresgäster	19 615	19 616
Skuld för moms	-7 473	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	579	0
Summa övriga skulder	**12 662**	**19 616**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	143 700	141 900
Upplupna sociala avgifter	45 150	45 528
Upplupna driftskostnader	0	14 749
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 366	2 383
Upplupna elkostnader	362 962	17 482
Upplupna vattenavgifter	100 761	66 647
Upplupna värmekostnader	187 957	134 442
Upplupna kostnader för renhållning	0	32 668
Upplupna revisionsarvoden	30 000	27 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	189 284
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	760 286	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 637 182**	**672 458**

Not 17 Ställda säkerheter	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Företagsinteckning	129 474 000	129 474 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____	_____
Simon Fredriksson	Malin Rosenqvist
_____	_____
Björn Lundin Burmeister	Tobias Järvelöv
_____	_____
Joachim Sutinen Söderén	Camilla Baunsøe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG

_____	_____
Sara Ryfors Auktoriserad revisor	Ola Almqvist Föreningsrevisor

Transaction 09222115557471547650 Signed SF2, MR2, BLB2, CB2, JSS2, TJ2, OA2, SR2

Verification

Transaction 09222115557471547650

Document

Prel Årsredovisning gamlestadstorget 20220419 Main document 22 pages *Initiated on 2022-06-16 11:11:01 CEST (+0200) by Amila Novo (AN2)* *Finalised on 2022-06-30 09:25:50 CEST (+0200)*	Brf Gamlestadstorget RB 2021 Attachment 1 2 pages Merged with the main document *Attached by Amila Novo (AN2)*

Initiator

Amila Novo (AN2)
Riksbyggen
amila.novo@riksbyggen.se

Signing parties

Simon Fredriksson (SF2) Ordförande *ordforande@gamlestadstorget.com* +46768429730 *The name returned by Swedish BankID was "SIMON FREDRIKSSON"* *Signed 2022-06-25 19:58:56 CEST (+0200)*	Malin Rosenqvist (MR2) Sekreterare *sekreterare@gamlestadstorget.com* +46738202620 *The name returned by Swedish BankID was "Anna Malin Josefine Rosenkvist"* *Signed 2022-06-16 12:20:34 CEST (+0200)*
Björn Lundin Burmeister (BLB2) Kassör *kassor@gamlestadstorget.com* +46702223752 *The name returned by Swedish BankID was "Björn Christer Lundin Burmeister"* *Signed 2022-06-28 10:06:26 CEST (+0200)*	Camilla Baunsøe (CB2) Ledamot *camillabaunsoe@gmail.com* +46705493637 *The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA BAUNSØE"* *Signed 2022-06-16 12:21:21 CEST (+0200)*

Verification

Transaction 09222115557471547650

Joakim Sutinen Söderén (JSS2)
Ledamot
joachim_sutinen@yahoo.se
+46706439549

The name returned by Swedish BankID was "Joachim Sutinen Söderén"
Signed 2022-06-27 11:19:18 CEST (+0200)

Tobias Järvelöv (TJ2)
Ledamot
tobias.jarvelov@gmail.com
+46767601146

The name returned by Swedish BankID was "Henrik Tobias Järvelöv"
Signed 2022-06-22 19:09:56 CEST (+0200)

Ola Almqvist (OA2)
Föreningsrevisor
ola.almquist@johnbergman.se
+46708811809

The name returned by Swedish BankID was "Ola Paul Almqvist"
Signed 2022-06-28 21:26:01 CEST (+0200)

Sara Ryfors (SR2)
Auktoriserad revisor
sara.ryfors@kpmg.se
+46703304789

The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"
Signed 2022-06-30 09:25:50 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

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 2021.

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 2021 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

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 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 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.

Transaction 09222115557471547650 Attachment 1

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 2021 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

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Ola Almqvist
Förtroendevald revisor

Transaction 09222115557471547650 Attachment 1