

Årsredovisning

Brf Gamlestadstorget
Org nr: 769614-3853

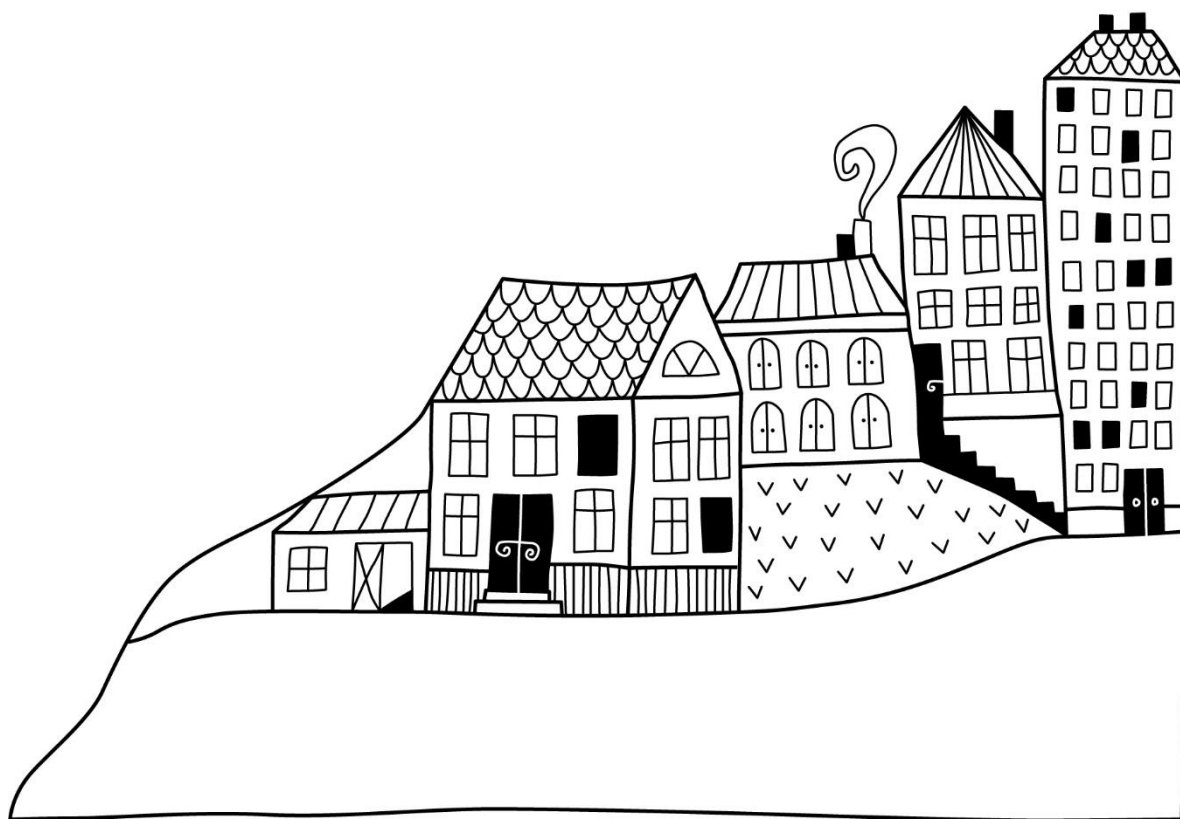
2021-01-01 – 2021-12-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamlestadstorget får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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 registrerades 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 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(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.



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.



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

Styrelse

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

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>
Anna af Hällström	Suppleant
Anna-Klara Ingarsson	Suppleant
Richard Malm	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
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 trapphusreoveringen 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 reoveringen av våra trapphus
- Byte av bredbandsleverantör
- Se över och måla de mest utsatta fönstren och fönsterblecken



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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)



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/m ²	774	773	769	762	743
Driftkostnader, kr/m ²	353				
Underhållsfond, kr/m ²	189				
Lån, kr/m ²	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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	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



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.



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



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



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



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



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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	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
Hysesintäkter, 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	2020-01-01
	2021-12-31	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	2020-01-01
	2021-12-31	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



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	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	2020-01-01
	2021-12-31	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	2020-01-01
	2021-12-31	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



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
Akkumulerade 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
<i>varav byggnader</i>	<i>117 298 000</i>	<i>117 298 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>85 571 000</i>	<i>85 571 000</i>



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
Akkumulerade 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
Akkumulerade 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



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.



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.



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





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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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

