

Årsredovisning

Brf Gamlestadstorget
Org nr: 769614-3853

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamlestadstorget får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 3 341 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 994 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 fullvärdeförsäkrad fullvärdesförsäkrad hos 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 12 241 m²

Total lokalyta 230 m²



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Årets taxeringsvärde	227 813 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	227 813 000 kr

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 730 tkr och planerat underhåll för 328 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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Inspektion av lägenheter	32 500
Behandling av tak	180 000
Installation vacuumavgasare	115 000

Utfört

Under verksamhetsåret 2023 höll styrelsen 12 protokollförda möten. Under året utfördes följande projekt:

- Avgiften höjdes med 2% från 2023-02-01
- Påbörjat förarbete med ev kommande relining
- Påbörjat upphandling och förarbete med byte av fönster.
- Köpt in 6 avfuktare som placeras i de fuktigaste källarna.
- Påbörjat reparation av tegelväggarna i källarna

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 2025 där styrelsen beaktar möjligheten att genomföra projekten.

Planerad verksamhet för 2024

- Avgiften höjs med 10% från 2024-01-01
- Köpa in 2 ozonmaskiner för att få bort råttor från källaren med fjärrvärmecentralen.
- Påbörjat utredning om stammarnas skick.
- Utvärdera tegelskadorna i källaren, och ev reparera några till under senare delen av 2024.
- Byte av 17 fönster.
- Undersöker kostnad för eventuellt byte av fönster inom en femårsperiod.

Detta ersätter behovet av den under 2022 inplanerade målningen av fönster och fönsterbleck



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
Carlotta Redant	Ledamot	2024
Björn Lundin Burmeister	Kassör	2024
Angela Moussallem	Ledamot	2024
Malin Rosenqvist	Sekreterare	2024
Simon Fredriksson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jacky Ho	Suppleant	
Åsa Söderlind	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Eriksson	Auktoriserad revisor	2024
Ola Almqvist	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magdalena Borg	2024
Nelli Alexandersson- Sammankallande	2024

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 230 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 232 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 775 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)



Styrelsen har ordet

Jag vill börja med att rikta ett varmt tack till alla medlemmar i föreningen för ert ovärderliga bidrag till att upprätthålla vår gemensamma gård och hålla föreningen i gott skick. Ert engagemang och insatser är avgörande för att skapa en trivsamt och välskött miljö för oss alla att bo i.

I förra årets verksamhetsberättelse beskrev vi våra planer för föreningens ekonomi, där vi noggrant anpassade oss till de olika omvärldsfaktorer som påverkade våra kostnader och räntor. En viktig del av vår ekonomiska strategi har varit att binda våra lån på olika löptider och att amortera 1% av det totala lånebeloppet årligen.

Jag är stolt över att meddela att vi under det senaste året har lyckats minska vår låneskuld från cirka 8600 kr per kvadratmeter till 8100 kr per kvadratmeter. Detta är ett resultat av vår försiktiga och långsiktiga ekonomiska förvaltning.

På grund av den rådande inflationen har vi varit tvungna att höja föreningens avgifter med 2% från och med 2023, och vi hade planerat för ytterligare en 2% höjning för 2024. Vår ekonomiska förvaltare rekommenderade starkt att vi ökar våra likvida medel för 2024 från en kassa på 2-2,5 miljoner kronor till att ha en kassa på 4-5 miljoner kronor. Detta för att trygga föreningens ekonomiska stabilitet och ge oss en buffert för att hantera eventuella oväntade händelser eller olyckor innan vi kan få ersättning från försäkringar.

Mot bakgrund av detta beslutade vi att höja avgifterna med 10% för 2024 istället för planerade 2%. Vi hoppas att detta kommer att ge oss en större ekonomisk säkerhet och möjlighet att återgå till en mer normal kassastorlek när omvärlden lugnar ner sig.

Under 2024 kommer vi fortsätta att vara återhållsamma med att påbörja nya projekt och istället fokusera på att stabilisera vår ekonomi ytterligare.

Tack än en gång till alla er som bidrar till att göra Gamlestadstorget till en fantastisk plats att bo på.

Mvh Björn Burmeister
Kassör Gamlestadstorget brf



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 536 335	10 187 320	10 010 343	9 751 725	9 740 054
Resultat efter finansiella poster	-1 346 886	270 839	13 722	202 316	-244 852
Soliditet %	51	51	50	48	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	93	n/a*	n/a*
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	838	809	789	n/a*	n/a*
Driftkostnader kr/kvm	391	341	355	n/a*	n/a*
Energikostnad kr/kvm	188	171	194	n/a*	n/a*
Underhållsfond kr/kvm	299	242	190	144	n/a*
Sparande kr/kvm	186	320	265	n/a*	n/a*
Skuldsättning kr/kvm	8 084	8 284	8 794	9 132	n/a*
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 455	8 664	9 197	9 551	n/a*
Räntekänslighet %	10,1	10,7	11,7	n/a*	n/a*

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

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	2 884 151	-27 702 956	270 839
Disposition enl. årsstämmobeslut				270 839	-270 839
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-327 500	327 500	
Årets resultat					-1 346 886
Vid årets slut	119 561 611	14 922 070	3 556 651	-28 104 617	-1 346 886

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-27 432 117
Årets resultat	-1 346 886
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	327 500
Summa	-29 451 504

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 29 451 504

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

Kommentar negativt resultat: Föreningen går 2023 med ett negativt resultat. Det beror till stor del på att många av föreningens lån omsatts under året till betydligt högre räntekostnader samt ökade driftkostnader. Trots det negativa resultatet var årets kassaflöde positivt.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 536 335	10 187 320
Övriga rörelseintäkter	Not 3	351 668	169 866
Summa rörelseintäkter		10 888 003	10 357 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 648 712	-4 051 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-749 771	-1 012 912
Personalkostnader	Not 6	-298 586	-288 805
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-3 341 170	-3 341 170
Summa rörelsekostnader		-9 038 239	-8 694 262
Rörelseresultat		1 849 764	1 662 923
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		18 138	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 686	14 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 221 474	-1 406 711
Summa finansiella poster		-3 196 651	-1 392 084
Resultat efter finansiella poster		-1 346 886	270 839
Årets resultat		-1 346 886	270 839



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	208 054 276	211 363 330
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	32 116	64 231
Summa materiella anläggningstillgångar		208 074 802	211 427 562
Summa anläggningstillgångar		208 086 392	211 427 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		41 209	41 270
Övriga fordringar		287 652	24 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	68 803	203 120
Summa kortfristiga fordringar		397 664	269 211
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 656 396	3 272 859
Summa kassa och bank		3 656 396	3 272 859
Summa omsättningstillgångar		4 054 060	3 542 071
Summa tillgångar		212 140 451	214 969 632



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	134 483 681	134 483 681	
Fond för yttre underhåll	3 556 651	2 884 151	
Summa bundet eget kapital	138 040 332	137 367 832	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-28 104 617	-27 702 956	
Årets resultat	-1 346 886	270 839	
Summa fritt eget kapital	-29 451 504	-27 432 117	
Summa eget kapital	108 588 828	109 935 714	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	90 119 264	36 974 490
Summa långfristiga skulder		90 119 264	36 974 490
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 696 700	66 338 174
Leverantörsskulder		611 969	342 758
Skatteskulder		15 100	12 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 108 591	1 366 317
Summa kortfristiga skulder		13 432 360	68 059 428
Summa eget kapital och skulder		212 140 451	214 969 632



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 14	-1 346 886	270 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 341 170	3 341 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 994 284	3 612 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-128 452	12 585
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 014 405	-187 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 880 237	3 437 299
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	520 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	520 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 496 700	-6 354 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 496 700	-6 354 200
Årets kassaflöde	383 537	-2 916 901
Likvidamedel vid årets början	3 272 859	6 189 760
Likvidamedel vid årets slut	3 656 396	3 272 859



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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 512 293	9 249 282
Hyror, bostäder	349 716	349 716
Hyror, lokaler	218 580	203 448
Hyror, garage	0	1 350
Elavgifter	455 746	383 524
Summa nettoomsättning	10 536 335	10 187 320

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	1 992	1 992
Balkonginglasning	19 200	19 200
Övriga ersättningar	47 733	55 845
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Erhållna statliga bidrag	258 109	0
Återbäring länsförsökringar	0	17 673
Övriga rörelseintäkter	24 638	75 159
Summa övriga rörelseintäkter	351 668	169 866

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-327 500	-382 005
Reparationer	-729 694	-566 423
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-280 315	-268 765
Försäkringspremier	-174 461	-165 545
Kabel- och digital-TV	-99 300	-158 011
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 588	-6 054
Serviceavtal	-70 419	-14 396
Obligatoriska besiktningar	0	-3 981
Bevakningskostnader	-32 435	-12 607
Övriga utgifter, köpta tjänster	-55 246	-99 040
Snö- och halkbekämpning	-87 811	-15 678
Ersättningar till hyresgäster	-10 558	0
Förbrukningsinventarier	-92 374	-46 131
Vatten	-516 673	-421 096
Fastighetsel	-714 017	-652 590
Uppvärmning	-1 112 779	-1 064 819
Sophantering och återvinning	-295 668	-112 826
Förvaltningsarvode drift	-38 875	-61 410
Summa driftskostnader	-4 648 712	-4 051 375



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fritidsmedel	-1 652	-10 066
Förvaltningsarvode administration	-564 824	-546 768
Arvode, yrkesrevisorer	-26 875	-28 750
Övriga förvaltningskostnader	-15 555	-10 179
Kreditupplysningar	-1 702	-2 317
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 441	-42 091
Kontorsmateriel	0	-458
Telefon och porto	0	-4 208
Medlems- och föreningsavgifter	-10 414	-500
Serviceavgifter	-57 460	-88 472
Konsultarvoden	0	-5 938
Bankkostnader	-7 611	-2 554
Advokat och rättegångskostnader	-17 500	-175 625
Övriga externa kostnader	-3 737	-94 986
Summa övriga externa kostnader	-749 771	-1 012 912

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-227 702	-219 300
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-70 884	-68 905
Summa personalkostnader	-298 586	-288 805

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 265 233	-3 265 233
Avskrivning Markanläggningar	-43 822	-43 822
Avskrivning Maskiner och inventarier	-32 115	-32 115
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 341 170	-3 341 170



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	195 360 668	194 840 668
Mark	40 886 268	40 886 268
Markanläggning	931 862	931 862
	237 178 798	236 658 798
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	520 000
	0	520 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	237 178 798	237 178 798
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 274 876	-22 506 412
Markanläggningar	-540 591	0
	-25 815 468	-22 506 412
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 265 233	-3 265 233
Årets avskrivning markanläggningar	-43 822	-43 822
	-3 309 055	-3 309 055
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 124 522	-25 815 468
Restvärde enligt plan vid årets slut	208 054 276	211 363 330
Varav		
Byggnader	166 820 559	170 085 792
Mark	40 886 268	40 886 268
Markanläggningar	347 449	391 271
Taxeringsvärden		
Bostäder	226 000 000	226 000 000
Lokaler	1 813 000	1 813 000
Totalt taxeringsvärde	227 813 000	227 813 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 343 000</i>	<i>145 343 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>82 470 000</i>	<i>82 470 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	616 901	616 901
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	616 901	616 901
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-552 667	-520 554
	-552 667	-520 554
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-32 115	-32 115
	-32 115	-32 115
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-584 782	-552 669
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 116	64 231
Varav		
Inventarier och verktyg	32 116	64 231

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 084	42 211
Förutbetalda driftkostnader	3 930	3 574
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	134 700
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 533	16 533
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 256	6 102
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 803	203 120

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	23 002	31 957
Transaktionskonto	3 633 394	3 240 902
Summa kassa och bank	3 656 396	3 272 859

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	100 815 964	103 312 664
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 696 700	-66 338 174
Långfristig skuld vid årets slut	90 119 264	36 974 490

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,67%	2024-10-30	9 900 000,00	0,00	100 000,00	9 800 000,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2023-12-30	38 276 589,00	-37 956 589,00	320 000,00	0,00
NORDEA	3,69%	2025-01-22	0,00	16 221 900,00	137 025,00	16 084 875,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2025-03-30	4 962 500,00	0,00	50 000,00	4 912 500,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2025-03-30	11 910 000,00	0,00	120 000,00	11 790 000,00
NORDEA	2,17%	2025-03-31	17 767 575,00	-16 221 900,00	1 545 675,00	0,00
SWEDBANK	4,29%	2026-09-25	0,00	37 956 589,00	0,00	37 956 589,00
NORDEA	3,37%	2027-07-21	20 496 000,00	0,00	224 000,00	20 272 000,00
Summa			103 312 664,00	0,00	2 496 700,00	100 815 964,00

*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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	147 901	145 800
Upplupna sociala avgifter	45 810	45 810
Upplupna räntekostnader	714 317	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	77 196
Upplupna elkostnader	73 216	79 087
Upplupna vattenavgifter	38 346	0
Upplupna värmekostnader	174 327	174 327
Upplupna kostnader för renhållning	18 085	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 675	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	46 615
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	864 913	767 482
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 108 591	1 366 317

Not 14 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	24 796	14 626
Erlagd ränta	-2 506 451	-1 406 643

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Björn Lundin Burmeister

Carlotta Redant

Angela Moussallem

Malin Rosenqvist

Simon Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

Ola Almqvist
Föreningsrevisor



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, fastighetservice 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



Verification

Transaction 09222115557516589500

Document

Årsredovisning 300878

Main document

21 pages

Initiated on 2024-05-02 08:36:27 CEST (+0200) by

Johanna Blixt (JB)

Finalised on 2024-05-06 12:49:01 CEST (+0200)

Initiator

Johanna Blixt (JB)

Riksbyggen

johanna.blixt@riksbyggen.se

Signatories

Anders Friis (AF)

friis.anders@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anders Ingemar Friis"

Signed 2024-05-06 07:38:15 CEST (+0200)

Angela Moussallem (AM)

angela.msalleem@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANGELA MOUSSALLEM"

Signed 2024-05-02 09:45:37 CEST (+0200)

Björn Lundin Burmeister (BLB)

kassor@gamlestadstorget.com



The name returned by Swedish BankID was "Björn Christer Lundin Burmeister"

Signed 2024-05-05 17:01:07 CEST (+0200)

Carlotta Lindberg Redant (CLR)

carlotta.redant@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Carlotta Agnes S Redant"

Signed 2024-05-02 08:46:18 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516589500

Malin Rosenkvist (MR)
sekreterare@gamlestadstorget.com



*The name returned by Swedish BankID was "Anna Malin
Josefine Rosenkvist"
Signed 2024-05-02 09:04:48 CEST (+0200)*

Simon Fredriksson (SF)
simon@palidor.se



*The name returned by Swedish BankID was "SIMON
FREDRIKSSON"
Signed 2024-05-06 09:07:02 CEST (+0200)*

Ola Almquist (OA)
ola.almquist@johnbergman.se



*The name returned by Swedish BankID was "Ola Paul
Almquist"
Signed 2024-05-06 12:10:44 CEST (+0200)*

ola.almquist@johnbergman.se (o)
kjell.eriksson@revisorsringen.se



*The name returned by Swedish BankID was "Kjell Lars-
Erik Eriksson"
Signed 2024-05-06 12:49:01 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>

