

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gamlestadstorget
Org nr: 769614–3853

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamlestadstorget får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 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 2024-06-13. Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 347 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 183 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 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 (intervall 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

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 1 465 tkr och planerat underhåll för 281 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
Målning och ny tvättmaskin	226 491
Installation vattenpump	54 625

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	2025
Malin Rosenkvist	Ledamot	2025
Björn Lundin Burmeister	Ledamot	2025
Eva Jönsson	Ledamot	2025
Fredrik Hellström	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Yvede	Suppleant	2025
Simon Fredriksson	Suppleant	2025
Tobias Andblad	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorsringen Sverige AB	Auktoriserad revisor	2025
Ola Almqvist	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magdalena Borg	2025
Nelli Alexandersson	2025

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 232 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 230 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

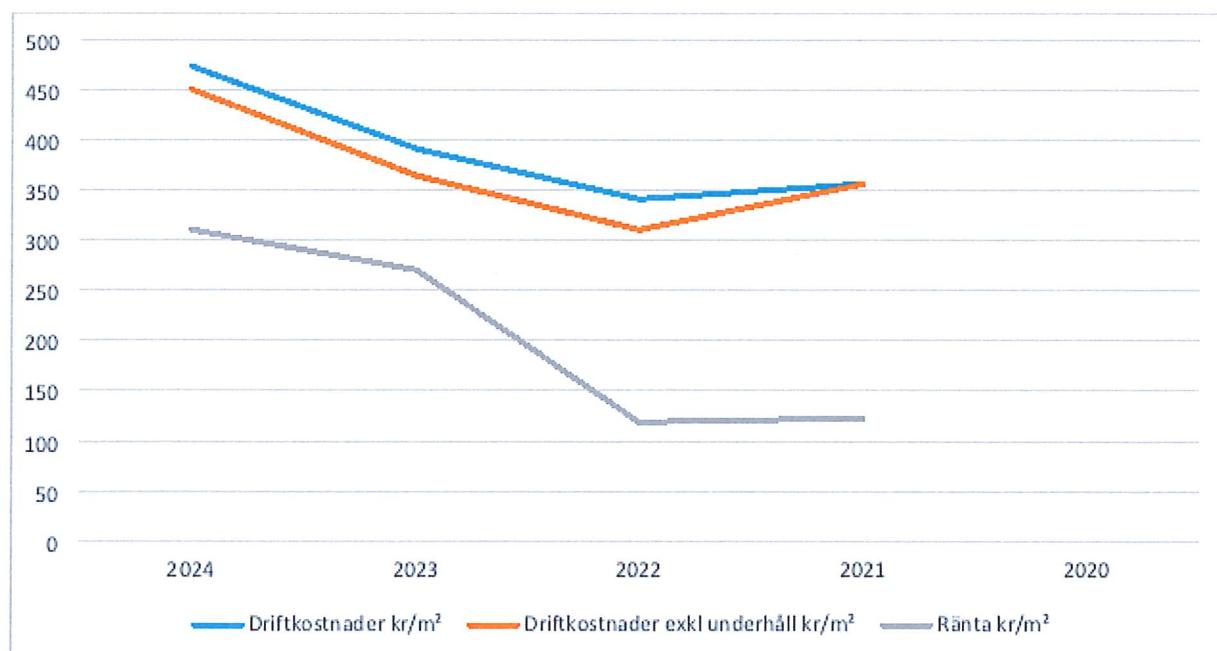


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	11 658	10 536	10 187	10 010	9 752
Resultat efter finansiella poster*	-1 164	-1 347	271	14	202
Soliditet %*	51	51	51	50	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	92	93	93	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	921	838	809	789	-
Driftkostnader kr/kvm	452	391	341	355	-
Energikostnad kr/kvm*	209	188	171	194	-
Underhållsfond kr/kvm	347	299	242	190	144
Sparande kr/kvm*	198	186	320	265	-
Skuldsättning kr/kvm*	8 004	8 084	8 284	8 794	9 132
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 371	8 455	8 664	9 197	9 551
Räntekänslighet %*	9,1	10,1	10,7	11,7	-

* obligatoriska nyckeltal



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).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt till följd av att föreningen har haft högre kostnader för reparationer och ränta. Även då föreningen gör ett negativt resultat är sparandet positivt. Kassaflödet är i år också positivt då resultaträkningen innehåller kostnader som inte påverkar likvida medel. Föreningens soliditet är fortsatt positiv på 51 % vilket innebär att föreningens finansiering består till huvuddelen av eget kapital. Styrelsen jobbar aktivt för att se över föreningens ekonomi och dess framtida åtaganden såsom underhållen och skuldstocken.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	119 561 611	14 922 070	3 556 651	-28 104 617	-1 346 886
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 346 886	1 346 886
Reservering underhållsfond			1 051 000	-1 051 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-281 116	281 116	
Årets resultat					-1 164 179
Vid årets slut	119 561 611	14 922 070	4 326 535	-30 221 387	-1 164 179

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-29 451 504
Årets resultat	-1 164 179
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 051 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	281 116
Summa	-31 385 566

Styrelsen föreslår
följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 31 385 566

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 657 578	10 605 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 067 551	282 747
Summa		12 725 130	10 888 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 632 130	-4 648 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-925 053	-749 771
Personalkostnader	Not 6	-316 858	-298 586
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 347 111	-3 341 170
Summa rörelsekostnader		-10 221 151	-9 038 239
Rörelseresultat		2 503 978	1 849 764
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 680	18 138
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 201	6 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 688 039	-3 221 474
Summa finansiella poster		-3 668 158	-3 196 651
Resultat efter finansiella poster		-1 164 179	-1 346 886
Årets resultat		-1 164 179	-1 346 886



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	205 214 548	208 054 276
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	32 116
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	11 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		205 226 424	208 086 392
Summa anläggningstillgångar		205 226 424	208 086 392
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50 481	41 209
Övriga fordringar		299 681	287 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	51 321	68 803
Summa kortfristiga fordringar		401 483	397 664
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 872 541	3 656 396
Summa kassa och bank		3 872 541	3 656 396
Summa omsättningstillgångar		4 274 023	4 054 060
Summa tillgångar		209 500 447	212 140 451



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 483 681	134 483 681
Fond för yttre underhåll		4 326 534	3 556 651
Summa bundet eget kapital		138 810 215	138 040 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 221 387	-28 104 617
Årets resultat		-1 164 179	-1 346 886
Summa fritt eget kapital		-31 385 566	-29 451 504
Summa eget kapital		107 424 649	108 588 828
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	57 140 589	90 119 264
Summa långfristiga skulder		57 140 589	90 119 264
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	42 678 675	10 696 700
Leverantörsskulder		384 655	611 969
Skatteskulder		28 807	15 100
Övriga skulder	Not 14	4 128	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 838 945	2 108 591
Summa kortfristiga skulder		44 935 210	13 432 360
Summa eget kapital och skulder		209 500 447	212 140 451



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 503 978	1 849 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 347 111	3 341 170
Utdelningar	11 680	18 138
	5 862 769	5 209 073
Erhållen ränta	8 201	6 686
Erlagd ränta	-3 850 916	-2 507 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 020 055	2 708 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 819	-128 452
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-316 248	300 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 699 988	2 880 237
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-475 268	0
Investeringar i pågående byggnation	-11 875	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-487 143	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-996 700	-2 496 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-996 700	-2 496 700
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	216 145	383 537
Likvida medel vid årets början	3 656 396	3 272 859
Likvida medel vid årets slut	3 872 541	3 656 396



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 480 620	9 512 293
Hyror, bostäder	373 037	349 716
Hyror, lokaler	228 648	218 580
Elavgifter	488 092	455 746
Övriga avgifter	1 992	1 992
Balkonginglasning	19 200	19 200
Övriga ersättningar	65 996	47 733
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Summa nettoomsättning	11 657 578	10 605 256

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
El-bidrag	0	258 109
Övriga rörelseintäkter	136 483	24 638
Försäkringsersättningar	931 068	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 067 551	282 747

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-281 116	-327 500
Reparationer	-1 465 390	-729 694
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-287 080	-280 315
Försäkringspremier	-198 045	-174 461
Kabel- och digital-TV	-115 645	-99 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 345	-10 588
Serviceavtal	-48 853	-70 419
Bevakningskostnader	-31 979	-32 435
Övriga utgifter, köpta tjänster	-67 361	-55 246
Snö- och halkbekämpning	-50 673	-87 811
Ersättningar till hyresgäster	-30 000	-10 558
Förbrukningsinventarier	-75 632	-92 374
Fordons- och maskinkostnader	-8 411	0
Vatten	-535 698	-516 673
Fastighetsel	-814 457	-714 017
Uppvärmning	-1 261 657	-1 112 779
Sophantering och återvinning	-270 148	-295 668
Förvaltningsarvode drift	-66 640	-38 875
Summa driftskostnader	-5 632 130	-4 648 712



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-1 652
Förvaltningsarvode administration	-740 655	-564 824
IT-kostnader	-840	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 675	-26 875
Övriga förvaltningskostnader	-7 031	-15 555
Kreditupplysningar	-12 189	-1 702
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 684	-42 441
Representation	-13 625	0
Medlems- och föreningsavgifter	-67 874	-10 414
Serviceavgifter	0	-57 460
Bankkostnader	-7 358	-7 611
Advokat och rättegångskostnader	-4 388	-17 500
Övriga externa kostnader	-1 734	-3 737
Summa övriga externa kostnader	-925 053	-749 771

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-173 101	-150 002
Sammanträdesarvoden	-67 500	-77 700
Sociala kostnader	-76 257	-70 884
Summa personalkostnader	-316 858	-298 586

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 271 174	-3 265 233
Avskrivning Markanläggningar	-11 086	-11 086
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 736	-32 736
Avskrivning Maskiner och inventarier	-32 115	-32 115
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 347 111	-3 341 170



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	195 360 668	195 360 668
Mark	40 886 268	40 886 268
Markanläggning	931 862	931 862
	237 178 798	237 178 798
Årets anskaffningar		
Byggnader	475 268	0
	475 268	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	237 654 066	237 178 798
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 540 109	-25 274 876
Markanläggningar	-584 413	-540 591
	-29 124 522	-25 815 468
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 303 910	-3 265 233
Årets avskrivning markanläggningar	-11 086	-43 822
	-3 314 996	-3 309 055
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 439 518	-29 124 522
Restvärde enligt plan vid årets slut	205 214 548	208 054 276
Varav		
Byggnader	164 218 337	166 820 559
Mark	40 886 268	40 886 268
Markanläggningar	303 628	347 449
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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	616 901	616 901
	616 901	616 901
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	616 901	616 901
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-584 785	-552 667
	-584 785	-552 667
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-32 115	-32 115
	-32 115	-32 115
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-616 901	-584 782
Restvärde enligt plan vid årets slut		32 116
Varav		
Inventarier och verktyg	0	32 116

Not 10 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående projekt	0	0
Årets projekt	11 875	
Summa pågående projekt	11 875	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 321	44 084
Förutbetalda driftkostnader	0	3 930
Förutbetalda kabel-tv-avgift	0	16 533
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 256
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 321	68 803

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	23 551	23 002
Transaktionskonto	3 848 990	3 633 394
Summa kassa och bank	3 872 541	3 656 396



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	99 819 264	100 815 964
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 678 675	-10 696 700
Långfristig skuld vid årets slut	57 140 589	90 119 264

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,69%	2024-10-30	9 800 000,00	-9 700 000,00	100 000,00	0,00
NORDEA	3,69%	2025-01-22	16 084 875,00	0,00	182 700,00	15 902 175,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2025-03-30	4 912 500,00	0,00	50 000,00	4 862 500,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2025-03-30	11 790 000,00	0,00	120 000,00	11 670 000,00
NORDEA	2,65%	2025-10-30	0,00	9 700 000,00	0,00	9 700 000,00
SWEDBANK	4,29%	2026-09-25	37 956 589,00	0,00	320 000,00	37 636 589,00
NORDEA	3,37%	2027-07-21	20 272 000,00	0,00	224 000,00	20 048 000,00
Summa			100 815 964,00	0,00	996 700,00	99 819 264,00

*Räntesatser per 2024-12-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 996 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 41 681 975 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 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Clearing	4 127	0
Summa övriga skulder	4 128	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	160 501	0
Upplupna sociala avgifter	50 429	45 810
Upplupna räntekostnader	551 440	714 317
Upplupna driftskostnader	752	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 325	0
Upplupna elkostnader	65 878	73 216
Upplupna vattenavgifter	60 542	38 346
Upplupna värmekostnader	161 944	174 327
Upplupna kostnader för renhållning	20 622	18 085
Upplupna revisionsarvoden	23 175	172 901
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	732 963	864 913
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 838 945	2 108 591



Not 16 Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Företagsinteckning

129 474 000

129 474 000

Not 17 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

Malin Rosenkvist

Eva Jönsson

Fredrik Hellström

Björn Lundin Burmeister

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Revisorsringen Sverige AB
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

Ola Almqvist
Föreningsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Gamlestadstorget

Organisationsnummer 769614-3853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gamlestadstorget för räkenskapsåret 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 och 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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 vi 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 vår professionella 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, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

Verksamhetsberättelse 2024, Bostadsrättsföreningen Gamlestadstorget

Om föreningen

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. Föreningen innehar 165 lägenheter, varav 5 st är hyresrätter, samt 3 st hyreslokaler.

Styrelse 2023

Titel	Namn
Ordförande	Anders Friis
Sekreterare	Malin Rosenqvist
Kassör	Björn Burmeister Lundin
Ledamot	Eva Jönsson
Ledamot	Fredrik Hellström
Suppleant	Tobias Andblad
Suppleant	Daniel Yvede
Suppleant	Angela Moussalem (avgick hösten 2024)
Suppleant	Simon Fredriksson

Verksamhet 2024

Utfört

Under verksamhetsåret 2024 höll styrelsen 13 protokollförda möten. Under året utfördes följande projekt:

- Avgiften höjs med 10% från 2024-01-01
- Köpt in 2 ozonmaskiner för att få bort råttor från källaren med fjärrvärmecentralen.
- 6 avfuktare köptes in och placerades ut i olika källare för att se om vi kan få ner fuktigheten.
- Påbörjat utredning om stammarnas skick.
- Utvärdera tegelskadorna i källaren, reparerade några väggar under senare delen av 2024.
- Byte av 17 fönster.
- Påbörjat igenmurning av råtthål i källarna, jobbet kommer göras periodvis in på 2025.
- Byte av en tvättmaskin i tvättstuga 2.
- Byte av en tvättmaskin i tvättstuga 4.
- Installerat en grundvattenpump i källaren i uppgång 40, då vi har problem med hög grundvattennivå och blöta tegelväggar. Värmemattor torkar nu ut väggen.
- Sagt upp föreningens medlemskap i Bostadsrätterna.
- Sagt upp snö och halkbekämpningen hos Riksbyggen
- Köpt in en snöslunga, samt en sandspridare.
- Ny radiatorpump installerad i fjärrvärmerummet i källaren.

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 2026 där styrelsen beaktar möjligheten att genomföra projekten.

Planerad verksamhet för 2025

- Avgiften höjs med 2.5% från 2025-01-01
- Målning av balkongräcken, samt fönster på balkongerna.
- Igenmurning av råtthål i källarna.
- Påbörja Reling av stammarna.
- Installera ytterligare en grundvattenpump i källarna, samt installera permanenta större avfuktare.
- Trygghetsbesiktning av fastigheten via Fastighetsägare i Gamlestaden.
- Förstärkning av grindarna, samt installera elblecklås som komplement till magneterna.



- Byte/lagning av hängrännor, stuprör samt rengöra alla skjulens tak från alger, samt tvätta/skrubba bort färgflagor och sen punktmåla där det behövs.
- Ny radiatorpump installerad i fjärrvärmerummet i källaren.
- Målning av fönster och fönsterbleck på de mest utsatta ställena.

Ekonomi

Jag vill börja med att rikta ett varmt tack till alla medlemmar i föreningen för ert ovärderliga engagemang och arbete med att hålla vår gemensamma gård trivsamt och föreningen i gott skick.

Er insats gör verkligen skillnad och bidrar till en bra boendemiljö för oss alla.

Sedan Ryssland anföll Ukraina har vi behövt anpassa oss till stigande inflation och ökande räntor. Nu när USA spär på den globala oron påverkar det oss främst genom ytterligare räntehöjningar. Därför fortsätter vi att fokusera på att amortera våra lån för att minska vår skuldsättning. Samtidigt har vi beslutat att börja investera i relining av våra stammar. Vår plan är att genomföra detta successivt under några år, istället för att ta ett stort lån och göra allt på en gång.

Vi gör vad vi kan för att minska föreningens omkostnader. Till exempel har vi avslutat vårt kontrakt för snöröjning och hanterar detta själva. Jag vill poängtera att ju mer medlemmarna kan bidra med i föreningen, desto mindre utgifter får vi. Vi återkommer under året med olika projekt där styrelsen behöver hjälp. Tack vare vår försiktiga ekonomiska strategi har vi nu lyckats minska vår låneskuld till under 8000 kr per kvadratmeter.

När världsläget och räntorna stabiliseras kan vi börja ta tag i de projekt som hittills har fått vänta. Under 2025 fortsätter vi att vara återhållsamma med nya satsningar och fokuserar istället på att ytterligare stabilisera vår ekonomi.

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

Med vänliga hälsningar,

Björn Burmeister Kassör Gamlestadstorget brf

Brf Gamlestadstorget

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

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

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

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



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860