

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Gamlestadstorget
Org nr: 769614-3853





Verksamhetsberättelse 2025

Utfört

Under verksamhetsåret 2025 höll styrelsen 12 protokollförda möten.

Under året utfördes följande projekt:

- Målning av balkongräcken, samt fönster på balkongerna.
- Igenmurning av råtthål i källarna.
- Påbörjade 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.
- Ny radiatorpump installerad i fjärrvärmerummet i källaren.
- Påbörjade slipning och målning av uteplatsmöblerna på gården.
- Påbörjat utrotning av Parksliden vid uppgång 30. Den klipps ner kontinuerligt. Rötterna rörs inte.

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 trapphusen. Detta bordläggs till 2027 där styrelsen beaktar möjligheten att genomföra projekten. Pga. relingen ansåg styrelsen inte att det fanns möjlighet att genomföras detta under 2026.

Planerad verksamhet för 2026

- Målning av fönster och fönsterbleck på de mest utsatta ställena.
- Igenmurning av råtthål i källarna.
- Avsluta Reling av stammarna.
- Avsluta sista installationen av permanenta större avfuktare i källarna.
- Byte/lagning av hängrännor, stuprör samt rengöra alla skjulens tak från alger, samt tvätta/skrubba bort färgflagor och sen punktmåla där det behövs.
- Fortsätta slipning och målning av uteplatsmöblerna på gården.
- Renovering av föreningshuset.
- OVK skall utföras i lägenheterna (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Försättning av utrotning av Parksliden vid uppgång 30. Den klipps ner kontinuerligt. Rötterna rörs inte.

Ekonomi

Först och främst ett stort tack till allt engagemang i föreningen, det är ovärderligt för att hålla vår gård och förening i gott skick.

Mot bakgrund av det ekonomiska omvärldsläget under 2025, med räntenivåer som stabiliserats på nivåer högre än före Rysslands invasionskrig, påverkas föreningens ekonomi i huvudsak genom räntekostnaderna för befintliga lån. Föreningen har därför fortsatt att arbeta med en medveten strategi för räntebindning i syfte att balansera kostnadsstabilitet och flexibilitet över tid. Osäkerhet kring den framtida konjunkturutvecklingen innebär att föreningens ekonomi måste hanteras med omsorg. Tack vare vår strategi har vi ändå kunnat dra igång projekt enligt punktlistan ovan men fastigheten har fler behov som vi kommer beta av när utrymme finns.

För att säkra upp kassaflödet togs ett lån på 3 MSEK under hösten, men då framförallt relingen flutit på bra så är planen att betala tillbaka stora delar redan under 2026.

Vi ser kontinuerligt över våra omkostnader men trots att inflationen bromsat in något ser vi en relativ hög årlig ökning av enhetspriserna på till exempel vatten, avfall och värme. Det finns således starkare incitament på att bland annat att göra energieffektiviseringar.

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

Med vänliga hälsningar, Fredrik Hellström, Kassör
BRF Gamlestadstorget

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamlestadstorget får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 2024-06-17. Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 147 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 3 st lokaler, varav 5 lägenheter och 3 lokaler är hyresrätter.

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 195 784 000 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 706 tkr och planerat underhåll för 805 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 2025-10-05.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Montering av fast avfuktningssutrustning i källare	599 878
Installation vattenpump	57 000
Dörrar, balkonger	148 110

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Lundin Burmeister	Ordförande	2026
Malin Rosenkvist	Sekreterare	2026
Eva Jönsson	Ledamot	2026
Magdalena Hedberg	Ledamot	2026
Fredrik Hellström	Ledamot/Kassör	2026
Simon Fredriksson	Ledamot	2026
Anders Friis	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Yvede	Suppleant	2026
Filip Wallinder Kubic	Suppleant	2026
Åsa Konneback	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorsringen Sverige AB	Auktoriserad revisor	2026
Ola Almqvist	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Camilla Baunsøe	2026	
Nelli Alexandersson	2026	

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 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 229 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

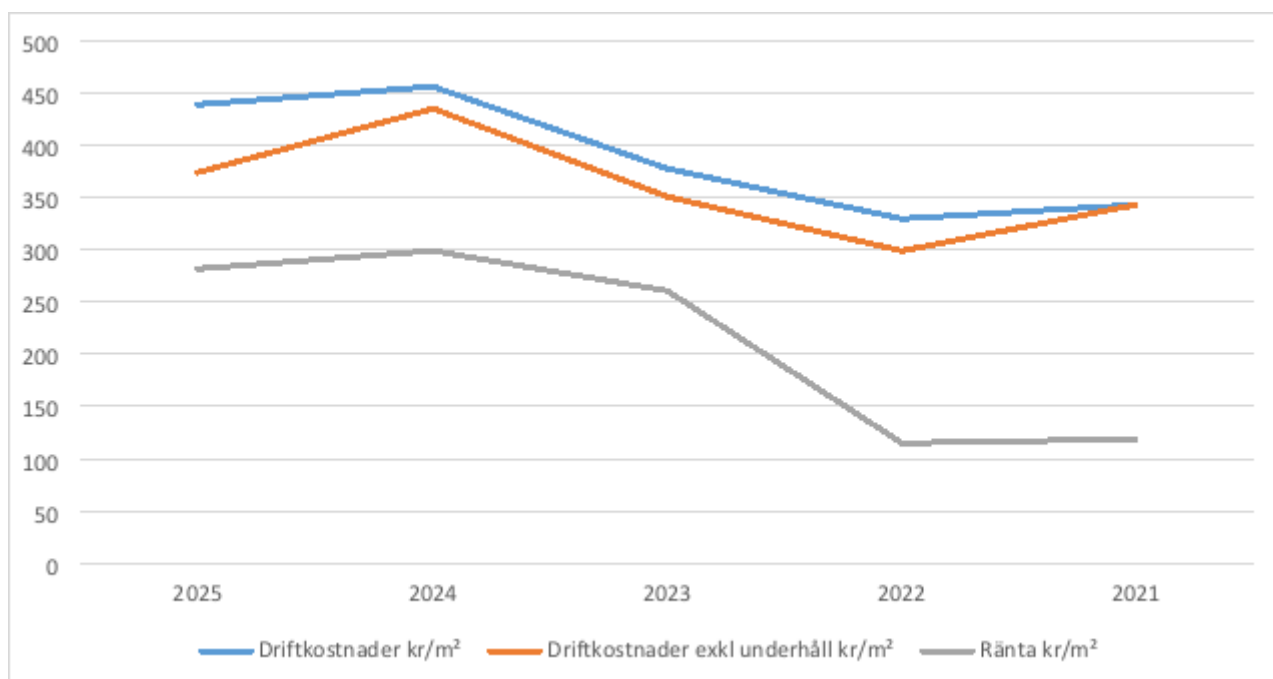


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	12 035	11 658	10 536	10 187	10 010
Resultat efter finansiella poster*	-1 187	-1 164	-1 347	271	14
Soliditet %*	50	51	51	51	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	86	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	948	921	838	809	789
Driftkostnader kr/kvm	433	452	391	341	355
Energikostnad kr/kvm*	216	209	188	171	194
Underhållsfond kr/kvm	367	347	299	242	190
Sparande kr/kvm*	237	198	186	320	265
Skuldsättning kr/kvm*	8 165	8 004	8 084	8 284	8 794
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 539	8 371	8 455	8 664	9 197
Räntekänslighet %*	9,0	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. Riktvärde, runt 200 kr/kvm anses vara normalt.

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. Riktvärde, > 200 kr/kvm = Bra, < 120 kr/kvm = Inte bra

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. Riktvärde, Mellan 0 – 8 000 kr/kvm är bra, Över 15 000 kr/kvm är inte bra.

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. Riktvärde, Mellan 0-5 % = Optimalt, Över 10 % är riskfyllt

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar i år en resultatmässig förlust på -1 186 753 kr. En stor del av detta beror på avskrivningar om 3 334 228 kr, vilka är bokföringsmässiga och inte påverkar föreningens likviditet. Om avskrivningarna exkluderas skulle årets resultat vara positivt med 2 147 475 kr.

Utöver avskrivningarna har föreningen genomfört underhållsåtgärder för 804 988 kr, vilket kan ses som en investering i fastighetens långsiktiga kvalitet.

Föreningen har en stabil kassa på 6 949 811 kr och en soliditet på 50 %. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa en god ekonomi genom planering av underhåll, budgetarbete samt kontinuerlig översyn av föreningens lån för att säkerställa bästa möjliga villkor.

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	4 326 534	-30 221 387	-1 164 179
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 164 179	1 164 179
Reservering underhållsfond			1 051 000	-1 051 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-804 988	804 988	
Årets resultat					-1 186 753
Vid årets slut	119 561 611	14 922 070	4 572 546	-31 631 578	-1 186 753

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-31 385 567
Årets resultat	-1 186 753
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 051 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	804 988
Summa	-32 818 332

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 32 818 332**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 034 672	11 657 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 892	1 067 551
Summa		12 073 564	12 725 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 399 558	-5 632 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-698 915	-925 053
Personalkostnader	Not 6	-372 773	-316 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 334 228	-3 347 111
Summa rörelsekostnader		-9 805 474	-10 221 151
Rörelseresultat		2 268 090	2 503 978
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		19 571	11 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 709	8 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 480 123	-3 688 039
Summa finansiella poster		-3 454 844	-3 668 158
Resultat efter finansiella poster		-1 186 753	-1 164 179
Årets resultat		-1 186 753	-1 164 179



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	202 343 134	205 214 548
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	1 411 189	11 875
Summa materiella anläggningstillgångar		203 754 322	205 226 424
Summa anläggningstillgångar		203 754 322	205 226 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		58 975	50 481
Övriga fordringar		296 533	299 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141 855	51 321
Summa kortfristiga fordringar		497 363	401 483
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	6 949 811	3 872 541
Summa kassa och bank		6 949 811	3 872 541
Summa omsättningstillgångar		7 447 173	4 274 023
Summa tillgångar		211 201 496	209 500 447



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	134 483 681	134 483 681
Fond för yttre underhåll	4 572 547	4 326 534
Summa bundet eget kapital	139 056 228	138 810 215
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-31 631 579	-30 221 387
Årets resultat	-1 186 753	-1 164 179
Summa fritt eget kapital	-32 818 332	-31 385 567
Summa eget kapital	106 237 895	107 424 649
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	57 140 589
Summa långfristiga skulder	63 772 275	57 140 589
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	42 678 675
Leverantörsskulder	1 002 117	384 655
Skatteskulder	24 543	28 807
Övriga skulder	Not 14	4 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 838 945
Summa kortfristiga skulder	41 191 325	44 935 210
Summa eget kapital och skulder	211 201 496	209 500 447



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 268 090	2 503 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 334 228	3 347 111
Utdelningar	19 571	11 680
	5 621 889	5 862 769
Erhållen ränta	5 709	8 201
Erlagd ränta	-3 489 524	-3 850 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 138 074	2 020 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-95 880	-3 819
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	896 903	-316 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 939 097	1 699 988
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-462 813	-475 268
Investeringar i pågående byggnation	-1 399 314	-11 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 862 127	-487 143
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-999 700	-996 700
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 300	-996 700
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 077 270	216 145
Likvida medel vid årets början	3 872 541	3 656 396
Likvida medel vid årets slut	6 949 811	3 872 541



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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 742 568	10 480 620
Hyror, bostäder	389 530	373 037
Hyror, lokaler	231 240	228 648
Elavgifter	543 694	488 092
Övriga avgifter	1 992	1 992
Balkonginglasning	19 200	19 200
Övriga ersättningar	106 458	65 996
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-7
Summa nettoomsättning	12 034 672	11 657 578

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	38 892	136 483
Försäkringsersättningar	0	931 068
Summa övriga rörelseintäkter	38 892	1 067 551

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-804 988	-281 116
Reparationer	-706 497	-1 465 390
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-302 300	-287 080
Arrendeavgifter	-1 236	0
Försäkringspremier	-224 595	-198 045
Kabel- och digital-TV	-82 595	-115 645
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 228	-23 345
Serviceavtal	-49 034	-48 853
Bevakningskostnader	-42 418	-31 979
Övriga utgifter, köpta tjänster	-58 661	-67 361
Snö- och halkbekämpning	0	-50 673
Ersättningar till hyresgäster	-1 200	-30 000
Förbrukningsinventarier	-37 269	-75 632
Fordons- och maskinkostnader	-439	-8 411
Vatten	-608 314	-535 698
Fastighetsel	-886 969	-814 457
Uppvärmning	-1 202 106	-1 261 657
Sophantering och återvinning	-324 844	-270 148
Förvaltningsarvode drift	-56 867	-66 640
Summa driftskostnader	-5 399 558	-5 632 130



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-471 466	-740 655
IT-kostnader	-2 585	-840
Arvode, yrkesrevisorer	-24 300	-20 675
Administration av andrahandsuthyrning	-17 993	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 948	-7 031
Kreditupplysningar	-9 906	-12 189
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-68 677	-48 684
Representation	-7 269	-13 625
Telefon och porto	-2 010	0
Medlems- och föreningsavgifter	-58 540	-67 874
Konsultarvoden	-22 050	0
Bankkostnader	-7 787	-7 358
Advokat och rättegångskostnader	0	-4 388
Övriga externa kostnader	-1 383	-1 734
Summa övriga externa kostnader	-698 915	-925 053

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-194 551	-173 101
Sammanträdesarvoden	-89 100	-67 500
Sociala kostnader	-89 122	-76 257
Summa personalkostnader	-372 773	-316 858

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 290 406	-3 271 174
Avskrivning Markanläggningar	-11 086	-11 086
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 736	-32 736
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-32 115
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 334 228	-3 347 111

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	195 835 936	195 360 668
Mark	40 886 268	40 886 268
Markanläggning	931 862	931 862
	237 654 066	237 178 798
Årets anskaffningar		
Byggnader	462 813	475 268
	462 813	475 268
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	238 116 879	237 654 066
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 811 283	-28 540 109
Markanläggningar	-628 235	-584 413
	-32 439 518	-29 124 522
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 290 406	-3 303 910
Årets avskrivning markanläggningar	-43 822	-11 086
	-3 334 228	-3 314 996
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 773 746	-32 439 518
Restvärde enligt plan vid årets slut	202 343 134	205 214 548
Varav		
Byggnader	161 197 060	164 218 337
Mark	40 886 268	40 886 268
Markanläggningar	259 806	303 628
Taxeringsvärden		
Bostäder	194 000 000	226 000 000
Lokaler	1 784 000	1 813 000
Totalt taxeringsvärde	195 784 000	227 813 000
<i>varav byggnader</i>	<i>131 348 000</i>	<i>145 343 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 436 000</i>	<i>82 470 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-616 901	-584 785
	-616 901	-584 785
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-0	-32 115
	-0	-32 115
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Pågående projekt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående projekt fönsterbyte	11 875	0
Årets projekt fönsterbyte	4 750	0
Aktivering fönsterbyte	-16 625	0
Årets projekt stammar, värme	446 188	0
Aktivering stammar, värme	-446 188	0
Årets projekt religning	1 411 189	0
Årets projekt	0	11 875
Summa pågående projekt	1 411 189	11 875

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 758	51 321
Förutbetalda driftkostnader	4 864	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 730	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 503	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 855	51 321

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 022 539	23 551
Transaktionskonto	3 927 272	3 848 990
Summa kassa och bank	6 949 811	3 872 541

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	101 819 564	99 819 264
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-38 047 289	-42 678 675
Långfristig skuld vid årets slut	63 772 275	57 140 589

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,69%	2025-06-30	4 862 500,00	-4 850 000,00	12 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,69%	2025-06-30	11 670 000,00	-11 640 000,00	30 000,00	0,00
NORDEA	3,37%	2025-10-30	9 700 000,00	-9 625 000,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK	4,29%	2026-09-25	37 636 589,00	0,00	320 000,00	37 316 589,00
NORDEA	2,77%	2027-01-20	15 902 175,00	0,00	185 700,00	15 716 475,00
NORDEA	3,37%	2027-07-21	20 048 000,00	0,00	224 000,00	19 824 000,00
NORDEA	3,14%	2028-03-28	0,00	16 490 000,00	127 500,00	16 362 500,00
NORDEA	2,77%	2028-11-03	0,00	12 600 000,00	0,00	12 600 000,00
Summa			99 819 264,00	2 975 000,00	974 700,00	101 819 564,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 730 700 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 37 316 589 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

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	2 580	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Clearing	0	4 127
Summa övriga skulder	2 580	4 128



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	0	160 501
Upplupna sociala avgifter	65 605	50 429
Upplupna räntekostnader	542 039	551 440
Upplupna driftskostnader	6 925	752
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 768	1 325
Upplupna elkostnader	90 682	65 878
Upplupna vattenavgifter	46 659	60 542
Upplupna värmekostnader	153 016	161 944
Upplupna kostnader för renhållning	27 839	20 622
Upplupna revisionsarvoden	24 100	23 175
Upplupna styrelsearvoden	208 800	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	9 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	944 865	732 963
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 114 797	1 838 945

Not 16 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Björn Lundin Burmeister

Malin Rosenkvist

Magdalena Hedberg

Eva Jönsson

Fredrik Hellström

Simon Fredriksson

Anders Friis

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
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, 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

