

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gamla Stadshotellet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stefan Trepkow	Ordförande
Sven Robert Agius	Ledamot
Leif Johnny Berg	Ledamot
Stefan Hanna	Ledamot
Sture Erik Samuel Lindmark	Ledamot
Hadi Rahimi Danesh	Ledamot
Senada Sadjak	Ledamot

Christoffer Aalhuizen	Suppleant
Dennis Ville Christoffer Hansson	Suppleant
Claes Nilsson	Suppleant
Lovisa Österberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stefan Trepkow och Lovisa Österberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grahn

Ordinarie Extern

Revisorshuset i Uppsala AB

Valberedning

Leif Ericksson

Sammanställande

Åsa Ingo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fjärdingen 25:2	2005	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

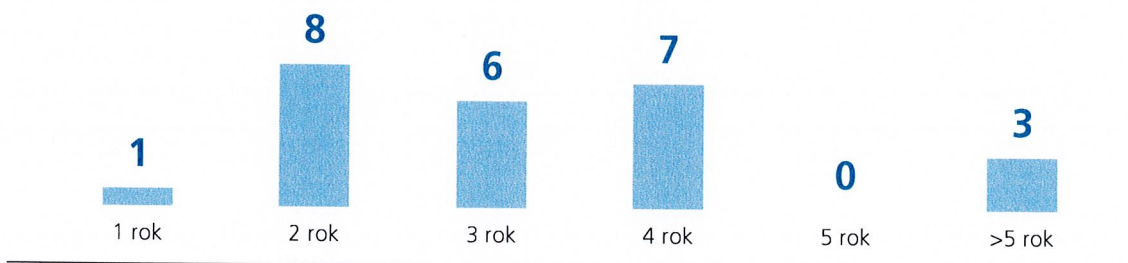
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 228 m², varav 2 432 m² utgör boyta och 796 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	522 m ²	2021-08-31
Frisörsalong	117 m ²	2021-12-31
Grill	69 m ²	2022-04-30
Kontor	47 m ²	2023-06-30
Konstnärsateljé	25 m ²	2021-11-20

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	ink. övernattningsrum
Övrigt	Tvättstuga, torkrum och danspaviljong

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Undercentralen	2021	Installation av Noxygen avgasare, för att förbättra vårt värmesystem.
Rengöring ventilationskanaler	2021	Översyn alt byte av systemet kommer att ske, då systemet är undermåligt i dagsläget.
Portlås-systemet	2021	
Stamspolning	2021	Stamspolning har utförts i A, B och C-huset.
Installation av laddstolpar	2021	7 st laddstolpar för el och hybridbilar har installerats.
Uppfräschning av kontorslokalen (fd massagen)	2020	Lokalen behöver fräschas upp och en del renovering är nödvändig.
Upprättande av energideklaration	2020	Den tidigare från 2009 gäller till 2019. Den nya är giltig till 2030.
Kontroll av värmesystem A & B hus	2020	Då elementen inte blir riktigt varma behövs en ordentlig genomgång av systemet
Övrigt underhåll	2020	Ett urval av åtgärder under 2020: montera fast takfläktar, duvskrämma, rensning fotrännor, fuktskador loftgång, lagning utkastare, byte lövsil, byte filter i undercentralen.
C-huset	2020	Ett nytt kitchenette installerat.
Fönsterrenovering A-huset	2019	Mangel och städskåp införskaffats Del av fönster och dörrar på A-huset som behöver åtgärdas och ej gjordes 2018
Snörrasskydd A-huset	2019	Bedöms och utförs om nödvändigt inom entreprenaden med tak samtidigt
Plåt och tak A-huset mot Drottninggatan	2019	Utbyte kvarvarande del av yttersida A-husets plåttak, delen mot Trädgårdsg gjordes 2013. Insida mot gård byts ej utan målas.
Nytt träd till gården mellan A- och B-hus	2019	Tidigare träd har tagits ned då det växt sig för stort och ej var möjligt beskära på bra sätt, trädet bedömdes i dåligt skick av föreningens arborist.
Stamspolning	2019	Gjordes 2014. Rekommenderat intervall 5-10 år.
Blästring av källarväggar	2019	Ett kvarvarande rum i källaren med invändig puts kommer att blästras för att ta bort putsen och återställa ursprungligt tegelvalv. Åtgärd av såväl tekniska-, estetiska- som antikvariska skäl.

Nya postboxar A-huset	2018	Nya postboxar till A-huset
Ommålning av utsida fönster i A-husets bottenvåning mot Drottninggatan	2018	
Översyn och reparationer armaturer i gemensamma utrymmen	2018	Utbyten av armaturer, transformatorer mm med fler ljuskällor av LED-typ
Ombyggnad undercentral	2018	Ny modern styrning av fjärrvärme samt byten av ventiler, styrdon, kopplingar i undercentral
Omfattande renovering restaurangen	2017 - 2018	Nya hyresgästen Melker Andersson har gjort en omfattande renovering av restauranglokalen, varav en del åtgärder avser själva fastigheten. En viss del även bekostad av föreningen, avseende ventilation
Sotning	2016	Sotning i A- och B-huset samt åtgärder av anmärkningar (skorstenaar förlängdes, skydd runt skorstenaar)
Renovering av balkonger B-huset	2016	Sprickor i betong, ytskikt och nya plåtbleck
Genomgång av sophantering/soprum OVK	2016	Byte av leverantör källsortering och utökning av kärl
Entréerna A-huset Trädgårdsgatan och Drottninggatan	2015	I restaurang inkl. närliggande lokaler samt Stockens Grill
Fasaderna mot Trädgårdsgatan och Drottninggatan	2015	Entréerna slipades och oljades
Reparationer på tak i A-huset	2015 - 2016	Fasaden målades om och sprickorna lagades
Bilport	2015	Delar av hustaket mot Trädgårdsgatan ersattes. Färdigställdes under 2016.
OVK	2015	Ny motor och fotocell
Hiss B-hus	2014	Rengöring av ventilationsgångar samt OVK
Två nya förråd byggdes i trapphuset i B-huset. Väggen emellan målades röd och spolights sattes upp i taket	2014	Hissen i B-huset lagades, större elkomponent byttes ut
Sotning och besiktning av imkanaler	2013	Sotning i A- och B-huset samt besiktning imkanaler i B-huset
Komplettering och förbättring av loftgången på A-huset	2013	
Tak	2013	Genomgång av taket på A-huset, det mest akuta åtgärdades. Brand- och utrymningstaket sattes upp. Komplettering och rensning av stuprör på A- och B-huset
Kiosken byggdes om med möjlighet till matlagning	2013	Ombyggnationen gjordes av kioskinnehavaren, vilken också sökte tillstånd etc.
Soputrymmet till restaurangen byggdes in med plank	2013	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av fler laddstolpar	2022	Två stycken planerade, ev fler kan komma senare under året, beroende på efterfrågan. Då många har problem med att tända och släcka sin belysning måste en åtgärd ske. Översyn har gjorts, offerter tas in. eventuellt att några fönster åtgärdas under 2022, resterande i så fall 2023, beroende på kostnad Målning, samt att lyfta upp scenen som sjunkit
Åtgärda elsystemet	2022	
Byte/renovering av takfönster A-huset	2022	
Renovering av scenen	2022	
Målning av A-husets tak	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

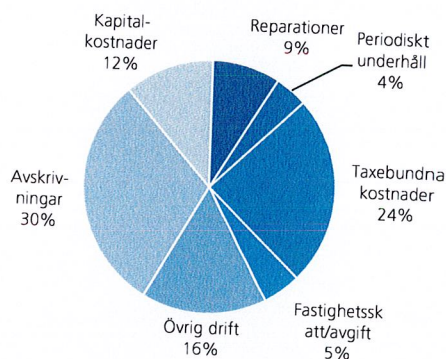
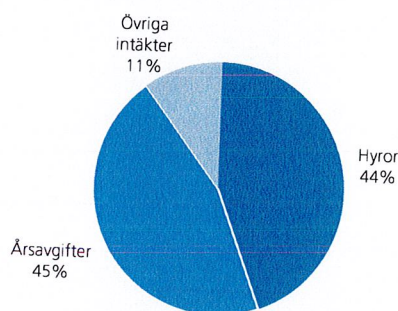
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmeanläggningen	Siemens AB
Hisservice	Uppsala Lyftservice AB
Bredband och digital TV	ComHem
Städning	Inspira
Entrémattor	Berendsen
El	Göteborgs Energi
Sophämtning	Pre Zero

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 838 040	3 805 915
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 029 004	2 765 474
Finansiella intäkter	2 365	2 892
Ökning av kortfristiga skulder	26 733	179 335
	3 058 102	2 947 701
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 038 743	1 879 505
Finansiella kostnader	404 337	457 756
Ökning av materiella anläggningstillgångar	30 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	70 299	78 315
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	3 043 379	2 915 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 852 763	3 838 040
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	14 723	32 125

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 november 2021 skrevs ett nytt kontrakt med Segefalken AB som ersatte det tidigare covid-anpassade kontraktet som skrevs 1 september 2020. Det innebär att vi nu har ett kontrakt där hyran är tillbaka på en marknadsmässig nivå.

Vi har under året bytt en så kallad avgasare i undercentralen som förhoppningsvis ska förhindra att kanalerna till våra element "kloggar" igen. Ventilationskanalerna har också genomgått en ordentlig rengöring. Portkodsystelet har åtgärdats, men börjar bli till åren och kommer eventuellt att behövas bytas ut framöver.

Stampolning har under hösten genomförts i alla våra fastigheter. (A, B och C-huset).

Sju laddstolpar för el- och hybridbilar har installerats. Ytterligare två laddare tillkommer i början av 2022. Dessa två var planerade under 2021, men blev försenade och installeras istället i början av 2022.

En del av det planerade underhållet för 2021 har vi avsiktligt skjutit på med tanke på det osäkra pandemiläget, framförallt pga en osäkerhet gällande våra kommersiella intäkter. Några exempel som har skjutits på är renovering av takfönster i A-huset, renovering av scenen/paviljongen och systemet för vår inbelysning. Dessa åtgärder finns nu i underhållsplanen för 2022.

Två städdagar har genomförts under året, en på våren i samband med årsstämman och en på hösten. Ännu en gång kunde vi konstatera att uppslutningen var väldigt god. Ett speciellt och ett väldigt stort tack till trädgårdsgruppen som, som vanligt levererade ett otroligt bra arbete med våra fantastiska och unika innergårdar, där kröningen blev en julgran som vi konstaterade var Uppsalas snyggaste!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	563	564	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 322	1 262	1 842	1 844
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 291	12 496	12 702	12 908
Elkostnad/m ² totalyta	104	62	157	162
Värmekostnad/m ² totalyta	115	103	113	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	24	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	142	136	119
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-469	-626	-1 298	69
Nettoomsättning (tkr)	2 987	2 728	3 611	3 656

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 432 m² bostäder och 796 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	82 050 000	0	0	82 050 000
Upplåtelseavgifter	140 500	0	0	140 500
Fond för yttre underhåll	553 848	464 375	-374 902	464 375
S:a bundet eget kapital	82 744 348	464 375	-374 902	82 654 875
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 898 528	-464 375	-251 301	-7 182 853
Årets resultat	-469 019	-469 019	626 203	-626 203
S:a ansamlad förlust	-8 367 547	-933 394	374 902	-7 809 055
S:a eget kapital	74 376 801	-469 019	0	74 845 820

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-469 019
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 434 153
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-464 375
summa balanserat resultat	-8 367 547

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

148 088
-8 219 459

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 986 617	2 728 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 387	37 290
Summa rörelseintäkter		3 029 004	2 765 474
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 895 998	-1 750 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 745	-128 514
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 057 308	-1 057 308
Summa rörelsekostnader		-3 096 051	-2 936 813
RÖRELSERESULTAT		-67 047	-171 339
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 365	2 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 337	-457 756
Summa finansiella poster		-401 972	-454 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-469 019	-626 203
ÅRETS RESULTAT		-469 019	-626 203

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	100 883 870	101 941 178
Pågående byggnation	Not 8	30 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		100 913 870	101 941 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 913 870	101 941 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		205 006	135 516
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 222 374	3 208 734
Summa kortfristiga fordringar		3 427 380	3 344 250
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		632 797	630 904
Summa kassa och bank		632 797	630 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 060 176	3 975 154
SUMMA TILLGÅNGAR		104 974 046	105 916 332

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 190 500	82 190 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	553 848	464 375
Summa bundet eget kapital		82 744 348	82 654 875
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 898 528	-7 182 853
Årets resultat		-469 019	-626 203
Summa ansamlad förlust		-8 367 547	-7 809 055
SUMMA EGET KAPITAL		74 376 801	74 845 820
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	15 332 000
Summa långfristiga skulder		0	15 332 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 891 123	15 059 123
Leverantörsskulder		242 698	236 506
Skatteskulder		3 091	18 293
Övriga skulder		145 970	175 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	314 363	248 618
Summa kortfristiga skulder		30 597 246	15 738 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 974 046	105 916 332

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 372 596	1 369 304
Hyror lokaler momspliktiga	1 052 635	1 004 585
Hyror parkering moms	64 800	60 300
Hyror parkering	200 750	183 950
Hyror förråd	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	66 300	66 079
Hyesrabatt	-21 166	-66 020
Elintäkter moms	217 456	85 747
Elintäkter laddstolpe	3 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	1 760	0
Gästlägenhet	4 500	250
Öresutjämning	-13	-12
	2 986 617	2 728 184

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader moms	33 538	0
Övriga erhållna bidrag	0	18 269
Övriga intäkter	8 849	19 021
	42 387	37 290

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	5 746	0
	Fastighetskötsel gård beställning	4 758	14 613
	Snöröjning/sandning	19 094	3 759
	Städning entreprenad	31 440	30 257
	Mattvätt/Hyrmattor	23 771	23 099
	Hissbesiktning	3 229	3 171
	Myndighetstillsyn	0	13 125
	Bevakning	5 194	4 546
	Gemensamma utrymmen	19 497	5 441
	Gård	2 826	9 438
	Serviceavtal	108 679	104 430
	Förbrukningsmateriel	1 907	1 225
	Teleport/hissanläggning	3 098	2 429
	Störningsjour och larm	2 789	0
		232 028	215 532
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	563
	Lokaler	60 377	28 204
	Tvättstuga	2 688	0
	Entré/trapphus	4 738	2 542
	Lås	3 037	2 930
	VVS	53 150	6 975
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 424
	Ventilation	30 319	14 394
	Elinstallationer	0	8 814
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 968	3 850
	Bredband	0	1 250
	Hiss	0	20 811
	Fasad	20 880	0
	Garage/parkering	0	4 642
	Skador/klotter/skadegörelse	3 917	0
	Vattenskada	121 255	43 772
		304 328	145 170
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	48 319
	Tvättstuga	0	44 820
	VVS	55 554	0
	Värmeanläggning	65 428	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	2 308
	Huskropp utvändigt	27 106	279 456
		148 088	374 903
	Taxebundna kostnader		
	El	334 163	199 305
	Värme	371 086	333 065
	Vatten	86 831	78 333
	Sophämtning/renhållning	58 005	55 610
	Grovsopor	3 004	0
		853 089	666 313
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 651	69 040
	Kabel-TV	109 279	108 247
		185 930	177 287
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	172 535	171 785
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 895 998	1 750 990

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	1 225
	Tele- och datakommunikation	5 599	5 191
	Juridiska åtgärder	11 450	24 704
	Inkassering avgift/hyra	1 509	5 268
	Revisionsarvode extern revisor	19 034	19 092
	Föreningskostnader	428	418
	Styrelseomkostnader	16 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 852	400
	Förvaltningsarvode	63 941	63 210
	Administration	3 540	2 707
	Korttidsinventarier	2 999	0
	Konsultarvode	13 329	6 300
		142 745	128 514
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 030 621	1 030 621
	Förbättringar	26 687	26 687
		1 057 308	1 057 308
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	111 200 255	111 200 255
	Utgående anskaffningsvärde	111 200 255	111 200 255
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 259 077	-8 201 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 057 308	-1 057 308
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 316 385	-9 259 077
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 883 870	101 941 178
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 285 000	14 285 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 600 000	48 600 000
	Taxeringsvärde mark	28 806 000	28 806 000
		77 406 000	77 406 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 800 000	63 800 000
	Lokaler	13 606 000	13 606 000
		77 406 000	77 406 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	30 000	0
		30 000	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 407	1 598
	Klientmedel hos SBC	2 169 514	3 207 136
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		3 222 374	3 208 734

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	464 375	1 124 905
	Reservering enligt stadgar	464 375	464 375
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-374 902	-1 124 905
	Vid årets slut	553 848	464 375

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Vilkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,550 %	15 332 000	15 499 000	2022-11-25
	Swedbank	0,688 %	9 248 143	9 414 643	Rörlig ränta
	Swedbank	0,688 %	5 310 980	5 477 480	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		29 891 123	30 391 123	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 891 123	-15 059 123	
			0	15 332 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 391 123 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 900 000	35 900 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	11 163	18 773
	Avgifter och hyror	303 200	229 845
		314 363	248 618

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se väsentliga händelser under verksamhetsåret, där kommande underhåll under 2022 omnämns.

De två försenade laddboxarna kommer installeras i början på året.

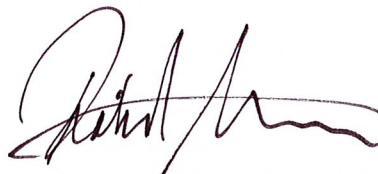
Två städdagar planeras under året. Vårens städdag sker i samband med årsstämman den 15/5

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 19,4 2022



Stefan Trepkow
Ordförande



Sven Robert Agius
Ledamot



Leif Johnny Berg
Ledamot



Stefan Hanna
Ledamot



Sture Erik Samuel Lindmark
Ledamot



Hadi Rahimi Danesh
Ledamot



Senada Sadjak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 - 2022



Johan Gråh
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gamla Stadshotellet

Org.nr 769610-7155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gamla Stadshotellet för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

REVISORS Huset

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gamla Stadshotellet för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

REVISORS Huset

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

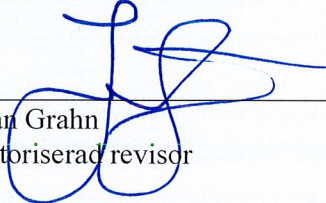
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 5 maj 2022


Johan Grahn
Auktoriserad revisor