



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Andra Långgatan 4A

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 8:7	1929	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1999

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 099 kvm och 1 lokal om 128 kvm. Byggnadernas totalyta är 1226 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Emily Eileen Dean	Ordförande
Adam Lars Stig Kastö	Styrelseledamot
Karin Elisabeth Mattisson Askerup	Styrelseledamot
Knut Lönnroth	Styrelseledamot
Matilda Åvall	Suppleant
Thomas Pederson	Suppleant
Hannes Löfquist	Avgått 2024-10-27

### Valberedning

Eva Grävare

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Hans Jonasson    Revisor    Frejs revisorer

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-27. Extrastämma hölls för val av ny styrelsemedlem på grund av avflytt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Underhåll av takplåt och skärmtak samt underhåll av fönster och fönsterbleck
- 2022 ● Byta belysning till LED
- 2021 ● Måla innegård samt underhåll på fasad
- 2020 ● Takmålning  
Uppdatering av portkodssystem
- 2019-2020 ● Fasadrenovering - Mot grannförening på Tredje Långgatan
- 2018-2019 ● Grundbevarande åtgärder

## Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av termostatsventil

## Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel    Lexium

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har föreningen samtliga 3 lån förfallit. Ett av lånen har bundits på 1 år, de andra två som löpt ut i slutet av 2024 har vid årsskiftet inte bundits om utan ligger med löpande 3 månaders ränta.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 194 189	1 162 620	1 120 563	1 015 052
Resultat efter fin. poster	-55 914	-4 199	-19 834	-282 237
Soliditet (%)	87	87	87	87
Yttre fond	6 031 674	5 914 238	5 879 596	6 026 870
Taxeringsvärde	44 558 000	44 558 000	44 558 000	39 762 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	659	659	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,0	60,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 849	4 903	5 008	5 576
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 347	4 395	4 489	4 571
Sparande per kvm totalyta, kr	151	230	285	220
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	35	50	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	115	106	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	55	45	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	205	201	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,19	3,61	-	-
Räntekänslighet (%)	7,35	7,44	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet, föreningen uppvisar därmed ett positivt kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	43 020 900	-	-	43 020 900
Upplåtelseavgifter	809 707	-	-	809 707
Fond, yttre underhåll	5 914 238	-45 605	163 041	6 031 674
Balanserat resultat	-9 394 207	41 406	-163 041	-9 515 843
Årets resultat	-4 199	4 199	-55 914	-55 914
<b>Eget kapital</b>	<b>40 346 438</b>	<b>0</b>	<b>-55 914</b>	<b>40 290 525</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 352 802
Årets resultat	-55 914
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 041
<b>Totalt</b>	<b>-9 571 756</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	27 796
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-9 542 960</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 194 189	1 162 620
Övriga rörelseintäkter	3	34 772	34 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 228 961</b>	<b>1 197 227</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-672 106	-641 739
Övriga externa kostnader	9	-90 736	-64 900
Personalkostnader	10	-76 104	-70 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 080	-241 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 080 026</b>	<b>-1 017 967</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>148 935</b>	<b>179 260</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 690	13 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-224 538	-197 309
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 848</b>	<b>-183 460</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-55 914</b>	<b>-4 199</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-55 914</b>	<b>-4 199</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	44 675 427	44 916 507
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 675 427</b>	<b>44 916 507</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 675 427</b>	<b>44 916 507</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 058	6 009
Övriga fordringar	13	1 200 952	1 053 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 318	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 214 328</b>	<b>1 059 184</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		162 040	157 928
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>162 040</b>	<b>157 928</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 376 368</b>	<b>1 217 112</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 051 795</b>	<b>46 133 619</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43 830 607	43 830 607
Fond för yttre underhåll		6 031 674	5 914 238
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 862 281</b>	<b>49 744 845</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 515 843	-9 394 207
Årets resultat		-55 914	-4 199
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 571 756</b>	<b>-9 398 407</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 290 525</b>	<b>40 346 438</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 845 000	1 920 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 845 000</b>	<b>1 920 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 483 823	3 468 823
Leverantörsskulder		51 844	54 011
Skatteskulder		89 007	87 564
Övriga kortfristiga skulder		115 570	116 292
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	176 026	140 490
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 916 270</b>	<b>3 867 180</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 051 795</b>	<b>46 133 619</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>148 935</b>	<b>179 260</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	241 080	241 080
Erhållen ränta	19 690	13 849
Erlagd ränta	-225 774	-193 694
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>183 930</b>	<b>240 496</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 168	-5 226
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 326	40 571
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>236 424</b>	<b>275 840</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-60 000	-115 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-60 000</b>	<b>-115 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>176 424</b>	<b>160 840</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 163 581</b>	<b>1 002 741</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 340 005</b>	<b>1 163 581</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Andra Långgatan 4A har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	724 788	724 788
Hysesintäkter lokaler, moms	437 028	410 292
Deb. fastighetsskatt, moms	23 580	27 540
Pantsättningsavgift	2 865	0
Överlåtelseavgift	5 732	0
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 194 189</b>	<b>1 162 620</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	33 000	34 607
Återbäring försäkringsbolag	1 772	0
<b>Summa</b>	<b>34 772</b>	<b>34 607</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	25 984	27 241
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 792
Larm och bevakning	0	39
Städning enligt avtal	25 984	27 241
Städning utöver avtal	0	4 688
Hissbesiktning	2 257	2 240
Brandskydd	0	3 180
Gårdkostnader	382	0
Gemensamma utrymmen	3 318	0
Snöröjning/sandning	16 731	6 614
Serviceavtal	11 541	11 243
Förbrukningsmaterial	1 912	0
<b>Summa</b>	<b>88 109</b>	<b>87 279</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	3 362	8 547
Trapphus/port/entr	1 860	0
Dörrar och lås/porttele	2 468	7 202
VVS	28 266	10 755
Värmeanläggning/undercentral	0	13 771
Hissar	18 132	3 902
Fasader	9 473	0
<b>Summa</b>	<b>63 561</b>	<b>44 177</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Underhåll av byggnad	10 199	0
Huskropp utvändigt	17 097	0
Tvättstuga	0	45 605
<b>Summa</b>	<b>27 296</b>	<b>45 605</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
El	42 094	43 406
Uppvärmning	177 254	140 399
Vatten	72 969	67 033
Sophämtning/renhållning	93 564	103 546
<b>Summa</b>	<b>385 881</b>	<b>354 385</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	29 332	27 415
Bredband	33 158	38 641
Fastighetsskatt	44 770	44 237
<b>Summa</b>	<b>107 260</b>	<b>110 293</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kreditupplysning	1 845	0
Tele- och datakommunikation	2 110	1 256
Inkassokostnader	515	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 247	21 007
Fritids och trivselkostnader	93	0
Föreningskostnader	737	463
Förvaltningsarvode enl avtal	42 685	40 764
Överlåtelsekostnad	8 025	0
Pantsättningskostnad	4 246	0
Administration	836	1 410
Konsultkostnader	10 398	0
<b>Summa</b>	<b>90 736</b>	<b>64 900</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Styrelseomkostnader	800	0
Arbetsgivaravgifter	18 004	17 748
<b>Summa</b>	<b>76 104</b>	<b>70 248</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	224 346	196 721
Dröjsmålsränta	0	588
Kostnadsränta skatter och avgifter	192	0
<b>Summa</b>	<b>224 538</b>	<b>197 309</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	46 847 048	46 847 048
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>46 847 048</b>	<b>46 847 048</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 930 541	-1 689 461
Årets avskrivning	-241 080	-241 080
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 171 621</b>	<b>-1 930 541</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>44 675 427</b>	<b>44 916 507</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 801 878</i>	<i>17 801 878</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 550 000	22 550 000
Taxeringsvärde mark	22 008 000	22 008 000
<b>Summa</b>	<b>44 558 000</b>	<b>44 558 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 987	47 522
Transaktionskonto	173 390	160 407
Borgo räntekonto	1 004 575	845 246
<b>Summa</b>	<b>1 200 952</b>	<b>1 053 175</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 836	0
Förutbet bredband	5 482	0
<b>Summa</b>	<b>7 318</b>	<b>0</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-12-01	3,42 %	1 960 000	1 960 000
Nordea	2026-11-20	3,90 %	2 905 000	2 965 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,50 %	463 823	463 823
<b>Summa</b>			<b>5 328 823</b>	<b>5 388 823</b>
Varav kortfristig del			2 483 823	3 468 823

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 828 823 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	102	0
Uppl kostn el	3 812	0
Uppl kostnad Värme	19 390	0
Uppl kostn räntor	18 479	19 715
Uppl kostn vatten	5 618	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 276	0
Uppl kostnad arvoden	14 642	14 642
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 601	4 600
Förutbet hyror/avgifter	102 106	101 533
<b>Summa</b>	<b>176 026</b>	<b>140 490</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 900 000	12 900 000



## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

- Föreningen har bytt leverantör för fastighetsförvaltning från och med 2025-01-01 till Novo Fastighet & Förvaltning AB
- Föreningen höjde avgifterna med 4% från och med 2025-02-01 till följd av höjda omkostnader, främst kopplat till taxebundna kostnader (ex. sophämtning, vatten etc.)
- Föreningen har under början av 2025 bundit två av lånen på 2 år, ett av lånen ligger fortsatt med löpande 3 månaders ränta.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Adam Lars Stig Kastö  
Styrelseledamot

---

Emily Eileen Dean  
Ordförande

---

Karin Elisabeth Mattisson Askerup  
Styrelseledamot

---

Knut Lönnroth  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Frejs revisorer  
Hans Jonasson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 10:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 10:53

DOCUMENT ID:

rkPnmrPJgl

ENVELOPE ID:

BkBnmSvkxgx-rkPnmrPJgl

DOCUMENT NAME:

Brf Andra Långgatan 4A, 769630-5858 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Adam Lars Stig Kastö adam.kasto@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 11:35 30.04.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.224
2. Karin Elisabeth Mattisson Askerup karin.mattisson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:19 30.04.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.175.234
3. KNUT LÖNNROTH knut.lonnroth@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 08:28 02.05.2025 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.191
4. Emily Eileen Dean emily@thedeans.se	Signed Authenticated	07.05.2025 10:34 07.05.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.143.34
5. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	07.05.2025 10:43 07.05.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Andra Långgatan 4A

Org.nr 769630-5858

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Andra Långgatan 4A 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 Andra Långgatan 4A för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghetssätt.

### **Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### **Frejs Revisorer AB**

---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 10:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 10:53

DOCUMENT ID:

SJKnmHwyxlx

ENVELOPE ID:

SyNn7Bv1gll-SJKnmHwyxlx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Andra Långgatan 4A.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	07.05.2025 10:42	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	07.05.2025 10:41	Low	IP: 80.252.209.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed