

Årsredovisning 2024

Brf 3:e Långgatan 32

769610-3402



Välkommen till årsredovisningen för Brf 3:e Långgatan 32

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2004-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 4:1	2004	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

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i vinkel på adress Tredje Långgatan 32. Fastigheten byggdes 1905 och har värdeår 2011.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 381 kvm, varav 2 331 kvm utgör lägenhetsyta och 50 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning:

26 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Samtliga 45 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har en uthyrd lokal.

Styrelsens sammansättning

Sebastian Carl Napoleon Pettersson	Ordförande
Titti Landgren	Styrelseledamot
Anna-Lena Elisabeth Elled	Styrelseledamot
Casper Vilhelm Ryno Cornelius	Styrelseledamot
Fredrik Lepore Lagerberg	Styrelseledamot
Gabriel Nyman	Suppleant
Jan Bergstedt	Suppleant



Firmateckning

Firman tecknades av styrelsen

Revisorer

Malin Johannesson Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Löpande underhåll
 - Sotning av godkända kakelugnar
 - Elinstallationer efter besiktning
- 2023** ● Ny luftavfuktare i torkrummet
 - OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
 - Luftning av värmesystemet
- 2022** ● Spolning av fastighetens avloppsrör
- 2019** ● Rökventilation kakelugnar
 - Målning portik
- 2018** ● Montering staket
 - Rökventilation kakelugnar
 - Installerat brandventiler i el- och fjärrvärmerum källare
- 2017** ● Dränering av källare intill vägg
- 2016** ● 13 st nya lägenheter
- 2015-2016** ● Totalrenovering av fastigheten (trapphus, fasad, gård, dörrar mm)

Planerade underhåll

- 2025** ● Löpande underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Fastighetsskötsel Lexium AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 var en förlust. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och byggnad. Dessa poster påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar eventuella investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar, amorteringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Styrelsen har kommit överens om att höja amorteringen. Ingen avgiftshöjning är planerad då vi anser att ekonomin är bra i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 598 315	2 120 897	1 983 197	1 909 037
Resultat efter fin. poster	-477 449	-396 973	-374 045	-459 026
Soliditet (%)	41	42	42	42
Yttre fond	2 163 295	1 853 325	1 538 355	1 271 778
Taxeringsvärde	104 990 000	104 990 000	104 990 000	88 859 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 047	843	787	759
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	92,2	92,5	83,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 331	13 471	13 632	13 665
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 051	13 188	13 346	13 378
Sparande per kvm totalyta, kr	96	131	138	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	41	59	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	115	110	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	36	34	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	192	203	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	1,89	0,90	0,79
Räntekänslighet (%)	12,73	15,99	17,33	18,02

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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 229 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna vid ett tillfälle

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	36 492 666	-	-	36 492 666
Upplåtelseavgifter	5 801 241	-	-	5 801 241
Fond, yttre underhåll	1 853 325	-	309 970	2 163 295
Direkt kapitaltillskott	3 700 262	-	-	3 700 262
Balanserat resultat	-24 566 049	-396 973	-309 970	-25 272 992
Årets resultat	-396 973	396 973	-477 449	-477 449
Eget kapital	22 884 472	0	-477 449	22 407 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-25 272 992
Årets resultat	-477 449
Totalt	-25 750 441
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	540 255
Balanseras i ny räkning	-26 290 696
	-25 750 441

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 598 315	2 120 897
Övriga rörelseintäkter	3	31 008	8 747
Summa rörelseintäkter		2 629 323	2 129 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 313 733	-1 146 633
Övriga externa kostnader	9	-151 078	-138 054
Personalkostnader	10	-112 955	49 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 593	-702 999
Summa rörelsekostnader		-2 284 360	-1 937 960
RÖRELSERESULTAT		344 963	191 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 438	7 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-829 850	-596 323
Summa finansiella poster		-822 412	-588 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-477 449	-396 973
ÅRETS RESULTAT		-477 449	-396 973

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	51 483 958	52 098 994
Maskiner och inventarier	13	1 140 220	1 231 777
Summa materiella anläggningstillgångar		52 624 178	53 330 771
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 624 178	53 330 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 555	40 458
Övriga fordringar	14	39 016	47 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 399	88 955
Summa kortfristiga fordringar		155 970	176 805
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 272 094	1 430 037
Summa kassa och bank		1 272 094	1 430 037
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 428 064	1 606 842
SUMMA TILLGÅNGAR		54 052 241	54 937 613

4)

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 994 169	45 994 169
Fond för yttre underhåll		2 163 295	1 853 325
Summa bundet eget kapital		48 157 464	47 847 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 272 992	-24 566 049
Årets resultat		-477 449	-396 973
Summa fritt eget kapital		-25 750 441	-24 963 022
SUMMA EGET KAPITAL		22 407 023	22 884 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 000 000	12 125 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	12 125 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	26 075 000	19 276 000
Leverantörsskulder		71 837	144 599
Skatteskulder		3 889	8 761
Övriga kortfristiga skulder		5 825	2 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	488 667	496 326
Summa kortfristiga skulder		26 645 218	19 928 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 052 241	54 937 613

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	344 963	191 684
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	706 593	702 999
	1 051 556	894 683
Erhållen ränta	4 224	2 749
Erlagd ränta	-848 304	-526 065
Erhållen utdelning	3 214	4 917
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 690	376 284
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 835	-23 496
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 469	35 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 057	388 483
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-32 095
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-32 095
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-326 000	-376 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-326 000	-376 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-157 943	-19 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 430 037	1 449 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 272 094	1 430 037

(A)

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf 3:e Långgatan 32 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	100 år
Fastighetsförbättringar	50 - 100 år
Installationer	10 - 50 år
Maskiner och inventarier	5 - 10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

14)

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 298 816	1 821 778
Hysesintäkter, lokaler	144 108	131 400
Övriga intäkter	12 831	25 159
Intäkter bredband	142 560	142 560
Summa	2 598 315	2 120 897

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-2	8 747
Försäkringsersättning	31 010	0
Summa	31 008	8 747

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	132 922	145 433
Övrigt	21 704	5 252
Besiktning och service	12 133	31 875
Trädgårdsarbete	2 699	2 505
Snöskottning	13 406	8 596
Summa	182 864	193 661

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	218 850	79 100
Summa	218 850	79 100

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll huskropp utvändigt	0	5 000
Summa	0	5 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	79 055	97 729
Uppvärmning	312 452	272 917
Vatten	100 109	86 009
Sophämtning	82 012	114 599
Summa	573 628	571 254

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 739	48 005
Självrisker	26 200	0
Bredband	176 672	166 080
Fastighetsskatt	83 781	83 533
Summa	338 392	297 618

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 982	414
Övriga förvaltningskostnader	16 664	21 220
Revisionsarvoden	26 250	22 375
Ekonomisk förvaltning	101 183	94 045
Summa	151 078	138 054

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	22 095
Löner, tjänstemän	0	-74 200
Sociala avgifter	27 005	2 379
Summa	112 955	-49 726

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	829 763	595 985
Övriga räntekostnader	87	338
Summa	829 850	596 323

17

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 722 065	58 722 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 722 065	58 722 065
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 623 071	-6 008 035
Årets avskrivning	-615 036	-615 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 238 107	-6 623 071
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 483 958	52 098 994
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 583 794</i>	<i>11 583 794</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 750 000	59 750 000
Taxeringsvärde mark	45 240 000	45 240 000
Summa	104 990 000	104 990 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 084 256	2 052 161
Inköp	0	32 095
Utgående anskaffningsvärde	2 084 256	2 084 256
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-852 479	-764 516
Avskrivningar	-91 557	-87 963
Utgående avskrivning	-944 036	-852 479
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 140 220	1 231 777

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 787	7 238
Övriga fordringar	33 229	40 154
Summa	39 016	47 392

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 555	720
Försäkringspremier	22 162	20 715
Bredband	46 459	44 168
Förvaltning	24 223	23 352
Summa	97 399	88 955

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-07-21	3,35 %	8 500 000	8 500 000
Nordea	2025-08-20	0,94 %	7 125 000	7 201 000
Nordea	2026-03-17	0,85 %	5 000 000	5 000 000
Nordea	2025-06-19	2,94 %	4 750 000	5 000 000
Nordea	2025-06-27	2,90 %	5 700 000	5 700 000
Summa			31 075 000	31 401 000
Varav kortfristig del			26 075 000	19 276 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 695 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	10 333	13 579
Uppvärmning	39 473	39 651
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 631	23 724
Utgiftsräntor	76 010	94 464
Vatten	8 380	7 352
Löner	85 950	77 499
Sociala avgifter	27 007	24 350
Förutbetalda avgifter/hyror	215 883	215 707
Summa	488 667	496 326

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 400 000	33 400 000

Underskrifter

Göteborg, 2025-04-24

Ort och datum



Sebastian Carl Napoleon Pettersson
Ordförande



Titti Landgren
Styrelseledamot



Anna-Lena Elisabeth Elled
Styrelseledamot



Casper Vilhelm Ryno Cornelius
Styrelseledamot



Fredrik Lepore Lagerberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-05



Malin Johannesson BoRevision AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 3:e Långgatan 32, org.nr. 769610-3402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 3:e Långgatan 32 för räkenskapsåret 2024. 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 31 december 2024 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.

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 den 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. Den 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen 3:e Långgatan 32 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Göteborg den 5 / 6 2025



Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor