

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ANDRA LÅNGGATAN 7

Org.nr: 769604-8284

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Andra långgatan 7, 769604-8284, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-13 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.
På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Mimmi Andersson	2025
Ledamot	Aurora De Leon Martinez	2025
Ledamot	Helena Holm	2026
Suppleant	Torbjörn Fredriksson	2026
Suppleant	Krister Larsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Rikard Zachrisson

Information om fastigheten

Fastigheten är med i ett bevarandeprogram för Göteborg.

Fastighetsbeteckning: Masthugget 9:12

Nybyggnadsår: 1878

Värdeår: 1992

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 30 år, från 2017 till 2047.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	7	11	2	-	-

Av 20 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:

Total byggnadsyta:	2155	kvm
- varav bostadsrätt:	1944	kvm
- varav lokalyta	211	kvm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 31 medlemmar i föreningen.

Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 32 medlemmar i föreningen.

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Avtalstid
Albin Valsinger	40	2027-12-31
Salong Sauko AB	76	2027-01-31
Emrullah Sara AB	95	2028-07-31

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Fastighetslån	Handelsbanken
Avfall	Göteborgs Kommun och Remondis AB
Vatten och avlopp	Göteborgs Kommun
Elnät	Göteborg Energi AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Uppvärmning fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Serviceavtal samt portaltjänster	SafeTeam i Sverige AB
Förebyggande skadedjursavtal	Nomor AB
Revision	Z Revision & Rådgivning AB
Fågelsäkring	Anticimex AB
Bredband/TV	Bahnhof AB
Abonnemang IT-tjänst för underhållsplan	Sustend AB

Fastighetens tekniska status

De senaste 10 årens större underhåll framgår i nedan tabell

2014 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för restaurang Yokohama, byte av fläkt samt rengöring

2014 Inköp av 2 stycken nya tvättmaskiner

2014 Byte av tre ytterdörrar till lokaler (Restaurang Yokohama och Tebutik)

2014 Uppfräschning av innergård, utökad cykelparkering och montering spalje

2014 Fönsterbyte lägenhet 19

2014 Installation av ozonaggregat pga. luktproblem

2014 Sotning

2015 Föreningen har börjat digitaliseringen av hemsida, elektroniska bokningar av tvätttider. Tjänster för autogiro och e-faktura

2015 OVK genomgång av fläktsystem och av samtliga inomhusmiljöer.

2015 Amorterat på 2 mindre lån

2015 Upphandling av ny förvaltare, NordicLife vilken tar över förvaltningen per 20160101

2016 Bytt till LED lampor i portgången och i porten

2016 Lägenhet 14 och 19 har fått nya element

2016 SBA genomförd

2016 Vi har beslutat att anlita Sustend att göra vår underhållsplan

2017 Slutfört OVK för alla lägenheter

2017 Genomfört bullermätning

2017 Genomfört förundersökning träpålar i vår grund

2017 Provtryckning av alla eldstäder

2017 Brandskyddskontroll av alla eldstäder

2018 Målat och lagat puts på fasad innergård och gatuplan

2018 Målat och reparerat utsidan av alla fönster, fönsterfoder, takfot och fönsterbleck på innergård och gatuplan förutom utsidan på alla fönster, fönsterbleck och fönsterfoder till takvåningarna på innergården

2018 Årligt underhåll av träpålar i vår grund

2018 Bytt fönster i lgh nr 19

2019 Målning av portgången

2019 Renovering och modernisering av hissar

2020 Målning

2020 Målning trapphus

2020 Ny VVC pump

2020 Installation energieffektivisering/Nordiq Softcontrol

2021 Brf elcentral utflyttad från lgh 20, Trapphus 7B (Elcompaniet)

2021 Stamspolning med filmning av rör

2021 Projekt som innefattade att åtgärda anmälan från Göteborgs Stad gällande buller från ventilationsfläktar (frånluftfläktarna) med för hög ljudnivå

2022 Byte av branddörr i trapphus D som slutförs 2023

2022 Reparation av lösa trappträcken

2022 Åtgärdat läckage i värmesystemet

2022 Upprustning av vissa gemensamma utrymmen

2022 Projekt som innefattar fönsterbyte i trapphus D fortgår

2022 Svartmögel har sanerats i hissrummet i trapphus D

2023 Installation av kamera vid insidan av stora porten

2023 Renovering av fönster

2023 Byte av branddörr i trapphus D som slutförs i 2024

2023 Start av projekt byte av rökgasfläktar, fortsätter in på 2024

2024 Byten av rökgasfläktar har slutförts

2024 Två fläktar på taket har bytts ut mot nya

2024 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har godkänts

2024 Sotning har genomförts

2024 Varmvattenssystemet har injusterats för att minimera risken för legionellabakterier

2024 En vattenskada upptäcktes i ett förrådsutrymme i D-uppgången och arbetet med att återställa fortsätter 2025.

2024 En vattenskada i lgh 1 är reparerad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 ett resultat om -374 437 (92 853) kr. Av dessa utgör avskrivningar 258 458 (258 458) kr, vilka inte är likviditetspåverkande.

Under året har reparationer utförts till en kostnad av 203 104 (136 816) kr och planerat underhåll för 680 291 (170 482) kr.

Föreningen har valt att inte amortera på sina lån eftersom likviditeten behövs till underhållsarbeten. Kvarvarande lånevolym vid årets slut är 13 228 500 (13 228 500) kr.

Tekniskt underhåll

Föreningen har under året påbörjat en uppfräschning av trapphusen som förväntas fortsätta in i 2025. Årets underhållsarbeten och större reparationer finns specificerade i tidigare tabell om fastighetens tekniska status.

Styrelsens ord

2024 har fyra lägenheter överlåtits och vi har välkomnat sex nya medlemmar. Restaurangen har tagits över av Erdem Otac som även driver Pizza Melli på Älvsborgsgatan.

Vi har fortsatt deltagit i Fastighetsägarnätverket Järntorget/Långgatorna (fastighetsagarnatverket.se), ett nätverk i nära samarbete med Göteborgs Stad och Polisen, och med fokus på rent och snyggt, trygghetsskapande och brottsförebyggande. Genom nätverket har vi också förnyat vårt avtal för vinterhållning av trottoaren.

Till sist ett stort tack till trivselgruppen som ordnat trevliga sammankomster i form av trivseldagar med städning av gården och gemensamma utrymmen, kräftskiva och glöggmingel med julpyntning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 107	1 994	1 940	1 868
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 374	93	- 98	204
Soliditet, %	39	40	40	41
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	741	720	700	691
Skuldsättning / kvm	6 139	6 139	6 139	6 139
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 805	6 805	6 805	6 805
Sparande / kvm	262	242	164	286
Räntekänslighet, %	9	9	10	10
Energikostnad* / kvm	206	203	198	188
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	67	70	70	74
Rörelseintäkt som går till räntekostnader, %	16	17	14	7

* Medlemmars egna elförbrukning ingår inte i föreningens energikostnader. Däremot är el för gemensamma utrymmen, vattenkostnader och värmekostnader medräknade.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital *100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2023 på 744kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2024s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2023s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per *kvm bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntekostnader: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. Är då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Upplysning om förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till bland annat de inköp och underhåll av fläktar som gjorts. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 877 464	517 522	2 056 972	- 7 041 873	92 853
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
F.g. års resultatdisposition			-170 482	263 335	-92 853
Årets resultat					-374 437
Vid årets slut	13 877 464	517 522	2 336 490	- 7 228 538	- 374 437

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 6 778 538
Årets resultat	- 374 437
Årets avsättning till yttre fond	- 450 000
Summa över/underskott	- 7 602 975

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 6 922 684
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 680 291
Totalt	- 7 602 975

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 107 031	1 994 296
Övriga rörelseintäkter		59 173	19 536

Summa Rörelseintäkter		2 166 204	2 013 832
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	3	-1 690 984	-1 129 886
Administration och förvaltning	4	-173 670	-123 283
Personalkostnader	5	-75 302	-68 994
Avskrivningar		-258 458	-258 458

Summa Rörelsekostnader		-2 198 414	-1 580 621
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-32 210	433 211
--	--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 722	36 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 949	-376 902

Summa Finansiella poster		-342 227	-340 358
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-374 437	92 853
--	--	-----------------	---------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-374 437	92 853
--	--	-----------------	---------------

ÅRETS RESULTAT

		-374 437	92 853
--	--	-----------------	---------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	21 620 540	21 858 705
Inventarier, maskiner och installationer	7	13 621	33 914
Summa materiella anläggningstillgångar		21 634 161	21 892 619
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 634 161	21 892 619
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		382 513	0
Övriga fordringar		9 763	14 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	96 397	83 022
Summa kortfristiga fordringar		488 673	97 872
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 389 112	1 534 131
Summa kassa och bank		1 389 112	1 534 131
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 877 785	1 632 003
SUMMA TILLGÅNGAR		23 511 946	23 524 622

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 877 464	13 877 464
Upplåtelseavgifter		517 522	517 522
Underhållsfond		2 336 490	2 056 972
Summa bundet eget kapital		16 731 476	16 451 958
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 228 538	-7 041 873
Årets resultat		-374 437	92 853
Summa fritt eget kapital		-7 602 975	-6 949 020
SUMMA EGET KAPITAL		9 128 501	9 502 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	8 426 500	10 376 500
Summa långfristiga skulder		8 426 500	10 376 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 426 500	10 376 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	4 802 000	2 852 000
Leverantörsskulder		221 692	157 395
Skatteskulder		86 590	146 800
Övriga skulder		127 000	151 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	719 663	337 706
Summa kortfristiga skulder		5 956 945	3 645 184
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 956 945	3 645 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 511 946	23 524 622

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	-374 437	92 853
Avskrivningar	258 458	258 458
Summa	-115 979	351 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-390 801	-23 593
Förändring av rörelseskulder	361 761	28 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-145 019	356 030
Årets kassaflöde	-145 019	356 030
Likvida medel vid årets början	1 534 131	1 178 101
Likvida medel vid årets slut	1 389 112	1 534 131

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan och föregående års stämmobeslut.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnader	100
Entrédörrar	50
Värmeinstallation	25
Inventarier	12,5
Värmeövervakning	5

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2022 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025.

2024 blir avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, vatten, avfallshantering och bredband. Medlemmarna har egna elavtal för sin elförbrukning.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Hyresintäkter

Lokaler

Övriga intäkter

Bredband, TV och telefoni

Debiterade vattenkostnader

Totalt nettoomsättning

2024	2023
1 399 540	1 358 760
637 933	576 496
41 040	41 040
28 517	18 000
69 557	59 040
2 107 031	1 994 296

Not 3. Fastighetskostnader

Taxebundna kostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Övriga driftkostnader

Fastighetsskötsel

Hiss

Bredband/kabel-TV

Skadad jursavtal

Driftmätning värme

Övriga kostnader

Fastighetsförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Fasad

Invändigt

Fönster och dörrar

Mark och utemiljö

Installationer och teknik

Planerat underhåll

Fönster och dörrar

Installationer och teknik

Fläktar

OVK

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
68 990	82 026
299 769	279 692
74 777	75 871
28 855	40 852
472 391	478 441
49 149	63 671
5 964	5 885
41 150	41 200
12 353	11 604
50 012	50 012
56 037	55 504
45 614	42 172
74 920	74 100
335 198	344 147
19 685	8 498
110 117	63 649
10 417	0
0	4 399
62 885	60 269
203 104	136 816
0	61 837
93 155	108 645
541 426	0
45 710	0
680 291	170 482
1 690 984	1 129 886

Not 4. Administration och förvaltning

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Revision

2024

2023

71 343

58 578

19 313

29 750

90 656

88 328

Administration

Telefoni och post
Bankkostnader
Övriga administrativa kostnader

22 967

15 540

2 833

2 937

6 410

5 674

32 210

24 151

Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och material
Konsultarvode

19 428

10 804

31 375

0

50 803

10 804

Totalt administration och förvaltning

173 670

123 283

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2024

2023

57 300

52 500

18 002

16 494

75 302

68 994

Totalt personalkostnader

75 302

68 994

Not 6. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader
Mark

20 276 561

20 276 561

5 259 604

5 259 604

Utgående anskaffningsvärden

25 536 165

25 536 165

Ingående avskrivningar

Byggnader
Årets avskrivning på byggnader

- 3 677 460

- 3 439 295

- 238 165

- 238 165

Utgående avskrivningar

-3 915 625

-3 677 460

Utgående redovisat värde

21 620 540

21 858 705

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader
Taxeringsvärde mark

33 212 000

33 212 000

38 020 000

38 020 000

71 232 000

71 232 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder
Lokaler

67 000 000

67 000 000

4 232 000

4 232 000

71 232 000

71 232 000

Not 7. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	185 820	185 820
Försäljningar/utrangeringar	- 35 750	0
Utgående anskaffningsvärden	150 070	185 820
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 151 906	- 131 613
Försäljningar/utrangeringar	35 750	0
Årets avskrivningar	- 20 293	- 20 293
Utgående avskrivningar	- 136 449	- 151 906
Utgående redovisat värde	13 621	33 914

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	5 706	0
Förutbetald försäkringspremie	19 733	17 988
Ekonomisk förvaltning	13 668	13 531
Bredband	10 275	10 300
Skadedyrsavtal	11 207	10 261
Driftmätning värme	15 629	12 503
Övriga förutbetalda kostnader	20 149	18 439
Summa	96 367	83 022

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 782368	2027-06-30	3,50 %	1 950 000	1 950 000
Stadshypotek 541574	2029-12-01	1,58 %	2 476 500	2 476 500
Stadshypotek 782373	2025-06-30	3,35 %	1 950 000	1 950 000
Stadshypotek 541575	2029-12-01	1,58 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 997039	2025-01-07	3,70 %	1 050 000	1 050 000
Stadshypotek 997037	2025-01-07	3,70 %	752 000	752 000
Stadshypotek 997038	2025-01-07	3,70 %	1 050 000	1 050 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 228 500	13 228 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 802 000	-2 852 000
			8 426 500	10 376 500

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 548 000	21 548 000
Summa:	21 548 000	21 548 000

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	37 651	0
Upplupna räntekostnader	63 058	72 869
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	540 020	181 019
Upplupna revisionsarvoden	25 000	30 000
Upplupna driftkostnader	53 934	53 818
Summa	719 663	337 706

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mimmi Andersson
Ordförande

Aurora De Leon Martinez
Ledamot

Helena Holm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Rikard Zachrisson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 7

Org.nr 769604-8284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 7 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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:

- 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 Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 7 för räkenskapsåret 2024 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 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 2025- -

Rikard Zachrisson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2025



ÅR 24.pdf

(215638 byte)

SHA-512: d164d2409c3f2e9e21f45f7e2d5fed14f92c
7aaabd59d0a4b953d5f383fea07047cf09e7416316dad5
b7688a2ce558182c0a1055679bc714f6bf6645d398a6e

Underskrifter

2025-03-27 14:41:59 (CET)



Aurora De Leon Martinez

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 18:24:50 (CET)



Mimmi Andersson

Undertecknat med SMS

2025-04-02 09:35:02 (CET)



Mona Helena Holm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-02 14:12:10 (CET)



Olof Rikard Zachrisson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fa33659faa3499d89f3693477ac7261a2566e95f53804f7906eeeb186f38e4e0c7f534dd494951377350fa1ef0eb2010da7bb6b9315c635b6701e9a766231b55



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.