



# Välkommen till årsredovisningen för Brf 4:e Långgatan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 9
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 14</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### 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 1:10	2003	Göteborg

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 176 kvm och 1 lokal om 10 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Robin Essman	Ordförande
Jonas Lanhage Lyrheden	Styrelseledamot
Jonas Anderson	Styrelseledamot
Samuel Gauger	Styrelseledamot
Elin Robertsson	Suppleant
Viktor Robertsson	Suppleant

### Valberedning

Ella Brehmer

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

### Revisorer

Per Önnheim    Auktoriserad revisor    Önnheim & Olsson Revisionsbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-11. Uppdatera stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av kodlåssystem - avser portar på innergården  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
Kanalrengöring av samtliga ventilationskanaler  
Energideklaration  
Radonmätning, avslutas våren 2024  
Rengöring av sopkärl  
Installation av ny torktumlare  
Installation av nytt torkskåp  
Installation av VA-ventil (Ballofix) till vindslägenheterna  
Byte av trasiga strömbrytare i uppgång E / D  
Klottersanering
- 2022** ● Planteringar innergård - Nya planteringsbäddar & växter  
Ny låskista/cylinder till ny dörr - Avser ny entrédörr i uppgång F  
Bevattningsystem - Gardena aut. bevattningsystem  
Klottersanering  
Brytskydd entrédörrar - Avser alla dörrar på innergården  
Nya låskistor källardörrar - Automatisk låsning av dörrar
- 2021-2022** ● Rörstammar filmade och spolade - Tekniskt skick är bra  
Totalrenovering av innergård - Markarbeten och upprustning av entré samt sophus  
Nytt kodlåssystem ytterport
- 2021** ● Glidgjutning eldstäder - Alla eldstäder utom 1  
Byte av fönster i trappuppgång - 1 fönster i trappuppgång F
- 2020-2021** ● Brandskyddskontroll eldstäder  
Sotning eldstäder
- 2020** ● Tillbyggnad balkonger - 2 st  
Omläggning av taket. Helt nylagt tak
- 2019-2020** ● Byggnation av vindslägenheter - 5 st
- 2019** ● Byte av termostater, radiatorer. Endast i lgh. med värmeproblem  
Installation av fiber - Telia 100/100 Mbit/s  
Nya källar-/vindsförråd
- 2018** ● Filmat avloppsrören  
Installation av informationstavla - Uppgång F

- 2012** ● Installation cykel-/barnvagnsramp - Uppgång/källargång E  
Belysning till samtliga vindsförråd
- 2009** ● Energideklaration  
Byggnation av balkonger - 10 st  
Målning av fönster
- 2008** ● Byte till individuella elmätare
- 2007** ● Ny tvättmaskin/torktumlare
- 2006** ● Renovering av trapphus
- 2005** ● Ny tvättmaskin/torkskåp
- 2004** ● Omputsning av fasad innergård  
Blästring och målning tak
- 2003-2004** ● Badrumsrenovering
- 1982** ● Elstambyte
- 1981** ● Totalrenovering av fastigheten  
Rörstambyte  
Installation av nya fönster
- 1980** ● VVS-konstruktion  
Ombyggnad bostadshus  
Installation av fjärrvärmepårlare  
Inklädnad brandmur
- 1978** ● Ventilation  
VA-installation

#### Planerade underhåll

- 2035** ● Byte av dörrar  
OVK
- 2033** ● Fasadrenovering mot Fjärde Långgatan
- 2031** ● Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder
- 2030** ● Relining
- 2029** ● OVK
- 2027** ● Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder

- 2026-2027** ● Renovering av tvättstuga och nya tvättmaskiner
- 2025** ● Fönsterrenovering/målning av fönster mot innergården  
Åtgärda del av fasadsockel på innergården
- 2024** ● Byte av expansionskärl  
Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder  
Byte av ljusrörsarmaturer till LED i källare och tvättstuga  
Filma avloppsrören  
Byte av låscylindrar till VA / EI / Städ- och styrelserum

### Avtal med leverantörer

Tele/TV/Bredband	Telia AB
Fastighetskötsel & trappstäd	Peters Helt & Rent
Ekonomisk förvaltare	SBC
Grovsopor & kompost	Göteborgs Stad Kretslopp & Vatten
Återvinning	Stena Recycling
Elavtal	Göteborg Energi Din EI
Elnäts- och fjärrvärmeleverantör	Göteborg Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

2023 präglades av stigande inflation och kraftigt höjda räntor där föreningen inte stod oberörd. Styrelsen valde under året att höja avgifterna med totalt +25% då föreningens samtliga lån under perioden varit rörliga. Under föregående år uppdaterades även stadgarna efter att två stämmor enhälligt godkänt styrelsens förslag. Stadgeändringen gav styrelsen möjlighet att belägga samtliga innehavare av balkong/takterrass med en obligatorisk avgift om 100kr/månad för framtida underhåll. Avgiften var tidigare inte jämt fördelad på alla innehavare och kunde inte justeras utan stadgeändring.

Styrelsen stärkte under året upp kassan genom att ta ytterligare ett lån om 300.000kr med rörlig ränta. I förhandling med föreningens bank, Handelsbanken, lyckades styrelsen pressa ner räntan ytterligare -0.15 punkter.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen såg under året över samtliga avtal med föreningens leverantörer. Bl.a. sades trappstället upp med dåvarande leverantör och ett nytt tecknades med WC-städ med avstalsstart 1 januari 2024. Vidare beslutade styrelsen, efter en undersökning, att ta bort digital-TV ur det kollektiva utbudet då över 60% av medlemmarna aldrig använde det. Merparten av medlemmarna streamar film och nyheter vilket istället kräver en bättre internetuppkoppling. Styrelsen valde därför att teckna ett nytt avtal med Telia med utökat bredband, 250/250Mbit/s med start 1 februari 2024 vilket framöver även reducerar kostnaderna med 50% per år (38.000kr/år).

Styrelsen valde även att säga upp avtalet med föreningens ekonomiska förvaltare, SBC, och istället teckna avtal med NABO vilket kommer börja gälla 1 januari 2025. Valet av ny ekonomisk förvaltare innebär en kostnadsbesparing om 39,5% per år (17.000kr/år). Avtalsförändringarna innebär att föreningen reducerar kostnaderna med totalt ca 55.000kr/år fr.o.m. år 2025.

## Övriga uppgifter

I maj 2023 havererade det gamla kodlåssystemet varpå ett nytt fick installeras för samtliga trappuppgångar. I samband med detta byttes även portkod. Under hösten 2023 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt en efterföljande kanalrensning vilket avsevärt förbättrade luftflödena i fastigheten. Föreningen energideklareras i september och styrelsen valde samtidigt att påbörja en radonmätning. Resultat väntas först våren 2024 men ingen fara föreligger mätningen som är del av energideklarationen.

Styrelsen lät under året installera VA-ventiler (ballofix) till samtliga vindslägenheter som saknade detta. Under hösten valde styrelsen även att pensionera den gamla hemsidan då den inte längre ansågs fylla sitt syfte. I november så lanserades istället en ny, fräsch hemsida med uppdaterad information som bättre speglar föreningen och är till hjälp för både medlemmar, mäklare och ev. spekulanter.

Då flertalet medlemmar under en tid upplevt problem med värmen tog styrelsen beslut att låta genomföra en teknisk genomgång av fjärrvärmesystemet. Göteborg Energi gav rekommendation om att byta ut expansionskärlet från 1982. Övrigt system ansågs vara i mycket gott skick. Arbetet fortgår under vintern/våren med förhoppning om byte av expansionskärl innan hösten 2024. I december beslutades att köpa en ny torktumlare då den gamla inte längre gick att reparera. Samtidigt kompletterades med ett mindre torkskåp.

Utöver ovan har även följande gjorts:

- Rengöring av sopkärlen
- Besiktning av fasaderna mot gatan och gården med kostnadsberäkning
- Besiktning av stensockel på gården med kostnadsberäkning
- Besiktning av fönster på gården med med kostnadsberäkning
- Bytt ut trasiga strömbrytare i uppgång E och D
- Brandkontroller (rondering)
- Gemensam städdag
- Trivselhöjande åtgärder, ex. nya växter, julgran, nya grillbestick m.m.
- Lämnat synpunkter på bygglov för kvarteret Barken
- Undersökt ev. vattenläcka (visade sig vara läckande toalettstol)
- Utökat föreningens fastighetsförsäkring
- Utökad kontroll av leverantörsfakturor
- Klottersanering

Under hela 2023 har styrelsen arbetat med att uppdatera befintlig underhållsplan och låtit besiktiga flera delar av fastigheten för att bilda sig en uppfattning om när i tid kommande underhåll behöver ske. Arbetet fortgår och underhållsplanen är numera ett aktivt styrdokument och underlag för styrelsens fortsatta arbete.

Styrelsen utesluter inte ytterligare höjningar av medlemsavgifterna utifrån de osäkra förhållandena i omvärlden eller kommande underhåll men ser positivt på framtiden.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	798 161	712 771	702 385	625 109
Resultat efter fin. poster	-279 866	-1 161 744	-933 830	-261 811
Soliditet (%)	73	75	74	80
Yttre fond	116 400	116 400	176 560	88 360
Taxeringsvärde	38 800 000	38 800 000	29 400 000	29 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	656	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 077	2 821	3 155	3 155
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 077	2 821	3 155	3 155
Sparande per kvm totalyta, kr	-135	-137	-18	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	23	18	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	140	180	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	41	50	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	204	248	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,22	1,19	-	-
Räntekänslighet (%)	4,69	-	-	-

**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

Under det gångna räkenskapsåret har BRF 4:e Långgatan 10 rapporterat en ekonomisk förlust som överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -158 846 SEK. Förlusten påverkar föreningens finansiella flexibilitet och begränsar dess kapacitet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Förlusten indikerar den utmaning som vi delar med många andra föreningar med högre underhållskostnader.

Den rörliga räntan på våra lån har bidragit till historiskt höga räntekostnader för föreningen. Det i kombination med oförutsedda utgifter där vi hastigt var tvungna att byta både kodlåssystem och torktumlare bidrog till förlusten.

Styrelsen har under året vidtagit åtgärder för att förbättra den ekonomiska situationen. Bl.a. har avtal setts över, omförhandlats eller sagts upp för att få ner kostnaderna. Avgifterna höjdes under räkenskapsåret med +25% och balkong-/terrassavgiften höjdes från 60kr till 100kr/månad.

För att stärka föreningens ekonomiska ställning och garantera vår förmåga att hantera framtida utgifter, vill vi aktivt prioritera underhållsarbeten och investeringar baserat på den underhållsplan som styrelsen nu utarbetar. Denna proaktiva plan säkerställer att vi kan möta våra ekonomiska åtaganden med en finansiell strategi, både nu och i framtiden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	11 990 650	-	-	11 990 650
Upplåtelseavgifter	2 134 380	--		2 134 380
Fond, yttre underhåll	116 400	-116 400	116 400	116 400
Kapitaltillskott	1 137 751	-	-	1 137 751
Balanserat resultat	-3 261 328	-1 045 344	-116 400	-4 423 072
Årets resultat	-1 161 744	1 161 744	-279 866	-279 866
<b>Eget kapital</b>	<b>10 956 109</b>	<b>0</b>	<b>-279 866</b>	<b>10 676 243</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 306 672
Årets resultat	-279 866
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 400
<b>Totalt</b>	<b>-4 702 937</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 702 937</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	798 161	712 771
Övriga rörelseintäkter	3	10 616	8 448
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>808 777</b>	<b>721 219</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-723 427	-1 608 149
Övriga externa kostnader	9	-69 362	-89 017
Personalkostnader	10	-32 201	-27 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 020	-121 026
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-946 010</b>	<b>-1 845 790</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-137 233</b>	<b>-1 124 571</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 815	1 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-146 448	-38 710
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 633</b>	<b>-37 173</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-279 866</b>	<b>-1 161 744</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-279 866</b>	<b>-1 161 744</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	14 149 445	14 270 465
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 149 445</b>	<b>14 270 465</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 149 445</b>	<b>14 270 465</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 118	-4 564
Övriga fordringar	14	474 411	232 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 720	38 737
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>524 249</b>	<b>266 957</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>524 249</b>	<b>266 957</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 673 694</b>	<b>14 537 422</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 262 781	15 262 781
Fond för yttre underhåll		116 400	116 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 379 181</b>	<b>15 379 181</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 423 072	-3 261 328
Årets resultat		-279 866	-1 161 744
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 702 937</b>	<b>-4 423 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 676 244</b>	<b>10 956 110</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 618 000	3 318 000
Leverantörsskulder		181 401	90 398
Skatteskulder		65 268	55 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	132 781	117 672
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 997 450</b>	<b>3 581 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 673 694</b>	<b>14 537 422</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-137 233</b>	<b>-1 124 571</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	121 020	121 026
	<b>-16 213</b>	<b>-1 003 545</b>
Erhållen ränta	3 815	1 537
Erlagd ränta	-145 429	-38 737
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-157 827</b>	<b>-1 040 745</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 382	531
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	115 118	-773 972
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-73 091</b>	<b>-1 814 186</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	300 000	150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>300 000</b>	<b>150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>226 909</b>	<b>-1 664 186</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>153 338</b>	<b>1 817 524</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>380 248</b>	<b>153 338</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf 4:e Långgatan 10 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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, fondavsättningar, 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 - 2 %
---------	------------

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	765 076	694 454
Balkongavgift	6 960	0
Pantsättningsavgift	5 208	8 680
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	14 354	9 660
Öres- och kronutjämning	-2	-23
<b>Summa</b>	<b>798 161</b>	<b>712 771</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	4 752	0
Övriga intäkter	2 000	4 564
Återbäring försäkringsbolag	3 864	3 884
<b>Summa</b>	<b>10 616</b>	<b>8 448</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	19 851	20 101
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 676	1 675
Städning enligt avtal	40 033	47 492
Städning utöver avtal	2 513	12 123
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 904	0
Myndighetstillsyn	11 664	0
Gårdkostnader	3 573	71 741
Gemensamma utrymmen	0	4 483
Sophantering	2 931	0
Snöröjning/sandning	2 625	1 675
Fordon	0	1 243
Förbrukningsmaterial	3 638	1 929
<b>Summa</b>	<b>99 407</b>	<b>162 462</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	76 345	3 709
Trapphus/port/entr	0	10 209
Dörrar och lås/porttele	41 119	27 328
VVS	302	29 145
Ventilation	12 726	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	24 912
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 717
<b>Summa</b>	<b>130 492</b>	<b>103 020</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Mark/gård/utemiljö	0	879 825
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>879 825</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	26 264	27 320
Uppvärmning	184 692	164 301
Vatten	68 548	48 698
Sophämtning/renhållning	67 931	81 813
<b>Summa</b>	<b>347 435</b>	<b>322 132</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 896	35 264
Bredband	72 828	73 546
Fastighetsskatt	33 369	31 899
<b>Summa</b>	<b>146 093</b>	<b>140 709</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 960	2 188
Tele- och datakommunikation	-718	3 115
Inkassokostnader	180	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 938	22 475
Fritids och trivselkostnader	759	0
Föreningskostnader	573	6 185
Förvaltningsarvode enl avtal	40 206	39 085
Korttidsinventarier	200	0
Administration	2 874	2 987
Konsultkostnader	0	8 592
Bostadsrätterna Sverige	4 390	4 390
<b>Summa</b>	<b>69 362</b>	<b>89 017</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	25 200	21 000
Arbetsgivaravgifter	7 001	6 598
<b>Summa</b>	<b>32 201</b>	<b>27 598</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	146 390	38 543
Dröjsmålsränta	74	0
Övriga räntekostnader	-16	167
<b>Summa</b>	<b>146 448</b>	<b>38 710</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 183 234	16 183 234
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 183 234</b>	<b>16 183 234</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 912 769	-1 791 742
Årets avskrivning	-121 020	-121 026
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 033 789</b>	<b>-1 912 769</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>14 149 445</b>	<b>14 270 465</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 188 632</i>	<i>3 188 632</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
<b>Summa</b>	<b>38 800 000</b>	<b>38 800 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	89 384	89 384
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>89 384</b>	<b>89 384</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-89 384	-89 384
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-89 384</b>	<b>-89 384</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	94 163	79 446
Klientmedel	0	151 891
Transaktionskonto	125 843	0
Borgo räntekonto	254 405	1 447
<b>Summa</b>	<b>474 411</b>	<b>232 784</b>

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	38 737
Förutbet försäkr premier	40 720	0
<b>Summa</b>	<b>40 720</b>	<b>38 737</b>

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-28	4,75 %	3 168 000	3 168 000
Handelsbanken	2024-01-11	4,90 %	150 000	150 000
Stadshypotek	2024-03-27	4,75 %	300 000	0
<b>Summa</b>			<b>3 618 000</b>	<b>3 318 000</b>
Varav kortfristig del			3 618 000	3 318 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 618 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 568	1 549
Uppl kostnad arvoden	42 000	37 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 196	12 408
Förutbet hyror/avgifter	75 017	65 915
<b>Summa</b>	<b>132 781</b>	<b>117 672</b>

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 715 000	6 715 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Flertalet termostater byttes ut i januari 2024 vilket avsevärt förbättrade värmekomforten i lägenheterna till en låg kostnad.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Jonas Anderson  
Styrelseledamot

---

Jonas Lanhage Lyrheden  
Styrelseledamot

---

Robin Essman  
Ordförande

---

Samuel Gauger  
Styrelseledamot

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

---

Önnheim & Olsson Revisionsbyrå  
Per Önnheim  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 10:05

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 20.05.2024 08:22

DOCUMENT ID:  
r1b2MhwuQR

ENVELOPE ID:  
HknMnD\_QR-r1b2MhwuQR

DOCUMENT NAME:  
Brf 4:e Långgatan 10, 769607-8877 - Årsredovisning 2023.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBIN STEFAN ESSMAN robusinessman@icloud.com	Signed Authenticated	20.05.2024 08:49 20.05.2024 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/05) IP: 81.235.182.4
2. Samuel Imanuel Gauger samuelgauger@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 08:51 20.05.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/09) IP: 170.102.114.18
3. Nils Erik Jonas Anderson a.jonas2@icloud.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:21 20.05.2024 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/02) IP: 81.235.183.199
4. JONAS LANHAGE LYRHEDEN jlanhage@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:40 20.05.2024 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/04) IP: 84.19.151.155
5. Per Gustaf Önnheim per.onnheim@oor.se	Signed Authenticated	20.05.2024 10:05 20.05.2024 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/17) IP: 83.248.109.5

\* 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 4:e Långgatan 10

Org.nr 769607-8877

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 4:e Långgatan 10 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Brf 4:e Långgatan 10 för räkenskapsåret 2023 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 räkenskaper. 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 enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur

---

Per Önnheim  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 10:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.05.2024 08:22

DOCUMENT ID:

SJ7hM3P\_XR

ENVELOPE ID:

ryx2M2vdXC-SJ7hM3P\_XR

DOCUMENT NAME:

Långgatan - revisionsberättelse.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Gustaf Önnheim per.onnheim@oor.se	Signed Authenticated	20.05.2024 10:04 20.05.2024 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/17) IP: 83.248.109.5

\* 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