

Bostadsrättsförening Andra Långgatan 11

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsförening

Andra Långgatan 11

Org.nr: 769626-9294

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsförening Andra Långgatan 11 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ____/____ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatdispositionen ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Andra Långgatan 11, 769626-9294, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-17 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Martin Callermo	2026
Ledamot	Peter Sjöbom	2026
Ledamot	Alexander Jacobsson	2026
Ledamot	Emil Atak	2026
Ledamot	Carlos Lopez	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Anton Snickert
	Frejs Revisorer AB

Valberedning

Ingen valberedning har utsetts för räkenskapsåret.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 9:14 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden består av ett fyravåningshus samt inredd källare med lokal och en vind som är oinredd.

Fastighetens adress är Andra Långgatan 11 i Göteborg.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
11 st	4 st

Total tomtarea:	421	kvm
-----------------	-----	-----

Total bostadsarea:	539	kvm
--------------------	-----	-----

Total lokalarea:	91	kvm
------------------	----	-----

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
GBGVEGAN AB	91	36 mån	2028-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-08-23.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Städning och vinterrenhållning	Amhult Entreprenadservice
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Bredband	Bahnhof
Serviceavtal klottersanering	Klotterjägarna
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Bevakning	Securitas Sverige

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 198 kr (40 087 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (24 805 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-03-28 av Sustend och uppdaterades 2025-01-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 257 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 408 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av fönster	2024
Renovering av port	2024
Påbörjat underhållsprojekt av fönster	2023
Målning av entréparti	2023
Spolning och relining	2023
Installation av laddstolpar	2022
Målning av plåttak	2021
OVK-besiktning	2021
Omläggning av asfalt inkl.dränering	2019
Energideklaration	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-06-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

Avseende 2026 så har styrelsen beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	981	975	817	774
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	- 33	- 446	207
Förändring av underhållsfond	257	152	-337	170
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	41	47	124	260
Sparande, kr/kvm	473	355	471	682
Soliditet, (%)	78	78	78	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 056	1 056	878	800
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	58	58	58	56
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 056	1 056	878	800
Driftkostnad, kr/kvm	515	528	445	325
Energikostnad, kr/kvm	278	291	270	274
Ränta, kr/kvm	354	467	256	123
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	408	281	275	270
Skuldsättning, kr/kvm	11 984	11 984	11 984	12 619
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	14 007	14 007	14 007	14 750
Räntekänslighet, (%)	13	13	16	18
Snittränta, (%)	2.95	3.89	2.14	0.98

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 050 000	395 719	- 1 740 101	- 32 958
Disposition enligt föreningsstämma			-32 958	32 958
Avsättning till underhållsfond		257 000	-257 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				65 747
Vid årets slut	29 050 000	652 719	- 2 030 059	65 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 773 059
Årets resultat före fondändring	65 747
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 257 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 1 964 312

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 964 312
Totalt	- 1 964 312

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

851 412

858 353

Övriga rörelseintäkter

3

129 242

117 086

Summa rörelseintäkter

980 654

975 439

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-347 401

-397 268

Övriga kostnader

5

-127 207

-95 801

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-232 104

-232 104

Summa rörelsekostnader

-706 712

-725 173

RÖRELSERESULTAT

273 942

250 266

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

14 642

10 808

Räntekostnader och liknande resultatposter

-222 837

-294 032

Summa finansiella poster

-208 195

-283 224

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

65 747

-32 958

RESULTAT FÖRE SKATT

65 747

-32 958

ÅRETS RESULTAT

65 747

-32 958



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	34 520 437	34 743 585
Inventarier, maskiner och installationer	9	62 692	71 648
Summa materiella anläggningstillgångar		34 583 129	34 815 233
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 583 129	34 815 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		63 470	62 598
Övriga fordringar		276 309	204 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	36 861	33 262
Summa kortfristiga fordringar		376 640	300 638
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	632 550	465 244
Summa kassa och bank		632 550	465 244
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 009 190	765 882
SUMMA TILLGÅNGAR		35 592 319	35 581 115



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 050 000	29 050 000
Underhållsfond		652 719	395 719
Summa bundet eget kapital		29 702 719	29 445 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 030 059	-1 740 101
Årets resultat		65 747	-32 958
Summa fritt eget kapital		-1 964 312	-1 773 059
SUMMA EGET KAPITAL		27 738 407	27 672 660
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	2 450 000	0
Summa långfristiga skulder		2 450 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 450 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		5 100 000	7 550 000
Depositioner		121 333	121 333
Leverantörsskulder		23 126	56 267
Övriga skulder		58 108	73 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	101 345	107 177
Summa kortfristiga skulder		5 403 912	7 908 455
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 403 912	7 908 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 592 319	35 581 115



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	273 942	250 265
Avskrivningar	232 104	232 104
Summa	506 046	482 369
Erhållen ränta	14 642	10 808
Erlagd ränta	-222 837	-294 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	297 851	199 146
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-76 002	-73 255
Ökning av rörelseskulder	-54 543	-66 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 306	59 232
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	7 550 000	0
Amortering av låneskulder	-7 550 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	167 306	59 232
Likvida medel vid årets början	465 244	406 012
Likvida medel vid årets slut	632 550	465 244



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100 år
Laddstationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	569 160	569 160
Hyror lokaler	270 252	266 064
Hyror p-platser/garage	12 000	23 129
Totalt årsavgifter och hyror	851 412	858 353



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vatten	13 688	10 589
El	0	1 231
Uppvärmning	21 305	19 423
Debiterad fastighetsskatt	25 296	25 296
Återvunna tidigare avskrivna fordringar	0	42 380
Överlåtelseavgifter	2 940	2 747
Övriga intäkter	66 013	15 420
Totalt övriga rörelseintäkter	129 242	117 086

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	23 327	21 307
Uppvärmning	91 277	102 685
Vatten och avlopp	60 701	59 088
Avfallshantering	17 322	13 763
Teknisk förvaltning	30 257	32 091
Serviceavtal	6 975	7 283
Besiktningskostnader	1 895	2 004
Systematiskt brandskyddsarbete	7 301	0
Snöröjning	2 650	3 690
Bevakningskostnader	4 813	7 984
Övriga utgifter för köpta tjänster	468	516
Bredband	39 045	40 541
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	448	450
Försäkringar	9 873	8 718
Förbrukningsmaterial	2 362	6 964
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 490	25 290
	324 203	332 375

Reparationer

Hiss	13 359	17 725
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	7 411
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 982	7 805
VA & sanitet, installationer	0	7 147
Ventilation, installationer	6 857	0
	23 198	40 087

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	0	10 953
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	13 852
	0	24 805
Totalt fastighetskostnader	347 401	397 268



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	74 656	56 011
Revision	23 157	22 679
Tele och post	1 399	820
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 774	0
Bankkostnader	4 163	887
Övriga externa tjänster	21 158	0
Övriga externa kostnader	900	15 405
Totalt övriga kostnader	127 207	95 801

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	223 148	223 148
Inventarier, maskiner och installationer	8 956	8 956
	232 104	232 104
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	232 104	232 104

Not 7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 020 000	8 020 000
Summa:	8 020 000	8 020 000

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	22 305 357	22 305 357
Mark	14 753 242	14 753 242
Utgående anskaffningsvärden	37 058 599	37 058 599
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 315 014	- 2 091 866
Årets avskrivning på byggnader	- 223 148	- 223 148
Utgående avskrivningar	-2 538 162	-2 315 014
Utgående redovisat värde	34 520 437	34 743 585
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 767 195	19 990 343
Mark	14 753 242	14 753 242
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 935 000	16 293 000
Taxeringsvärde mark	8 014 000	10 836 000
	25 949 000	27 129 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	23 400 000	24 600 000
Lokaler	2 549 000	2 529 000
	25 949 000	27 129 000



Not 9. Inventarier, verktyg och installationer			2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Inventarier, maskiner och installationer			89 560	89 560
Utgående anskaffningsvärden			89 560	89 560
Ingående avskrivningar				
Inventarier, maskiner och installationer			- 17 912	- 8 956
Årets avskrivningar			- 8 956	- 8 956
Utgående avskrivningar			- 26 868	- 17 912
Utgående redovisat värde			62 692	71 648
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring			10 278	9 260
Förutbetalda kostnader			26 583	24 002
Summa			36 861	33 262
Not 11. Kassa och bank			2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			504 543	343 911
Transaktionskonto Swedbank			121 333	121 333
Swishkonto Handelsbanken			6 674	0
Summa			632 550	465 244
Not 12. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-02	2,67 %	2 650 000	0
Stadshypotek	2026-03-30	2,89 %	2 450 000	0
Stadshypotek	2027-03-30	3,01 %	2 450 000	0
SEB	Omlagt till Stadshypotek		0	2 250 000
SEB	Omlagt till Stadshypotek		0	2 650 000
SEB	Omlagt till Stadshypotek		0	2 650 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 550 000	7 550 000
Not 13. Förfall fastighetslån			2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			5 100 000	7 550 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen			2 450 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			7 550 000	7 550 000
Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader			6 289	771
Förutbetalda intäkter			36 833	48 254
Upplupna revisionsarvoden			22 656	21 500
Upplupna kostnader			35 568	36 652
Summa			101 346	107 177



Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med räkenskapsåret 2026 kommer föreningen att tillämpa ett annat regelverk för redovisning. Förändringen innebär i huvudsak en mer utförlig redovisning och kan medföra vissa förändringar i hur föreningens ekonomi presenteras, utan att påverka den underliggande verksamheten

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-22

Martin Callermo
Ordförande

Peter Sjöbom
Ledamot

Alexander Jacobsson
Ledamot

Emil Atak
Ledamot

Carlos Lopez
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB
Anton Snickert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 14:29

SENT BY OWNER:

Sara Wijkmark • 22.05.2026 11:40

DOCUMENT ID:

S10K4oakfx

ENVELOPE ID:

B1CtNiTJGg-S10K4oakfx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsförening Andra Långgatan 11.pdf

16 pages

SHA-512:

914270e8d62683768bc6792927d2c7bce8e1f541d2821
17ffa2e7ce75be19aa2ee7773e536c021b91b583836ab5
df33a303ab887066ba691f6d47a42f6cc66e9

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CHARLES ALEXANDER IVAN JACOBSSON	 Signed	22.05.2026 13:35	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2026 13:34	Low	
MARTIN CALLERMO	 Signed	22.05.2026 15:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2026 15:25	Low	
Peter Sjöbom	 Signed	23.05.2026 10:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/10/21)
	Authenticated	22.05.2026 14:39	Low	IP: 90.129.223.105
Juan Carlos Alberto Lopez Guzman	 Signed	26.05.2026 13:55	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2026 14:38	Low	
EMIL ALEXIS ATAΚ	 Signed	27.05.2026 14:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2026 14:20	Low	
ANTON SNICKERT	 Signed	27.05.2026 14:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2026 14:28	Low	

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

 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsförening Andra Långgatan 11

Org.nr 769626-9294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Andra Långgatan 11 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Andra Långgatan 11 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Anton Snickert
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-05-27 14:29:16 CEST

RESLY

Title: Revisionsberättelse Andra Lång.pdf

Initiated By:

Frejs Revisorer AB 5565646451

Signees:

- Anton Snickert signed at 2026-05-27 14:29:16 CEST with Swedish BankID

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a1015094538562441e2a8f3 Digest: jL3xxsx/d6pCTIFrXSsD686HiBW+Hu9jW5KOMFZ/Id0=

Signed document (jL3xxs)

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

