



Årsredovisning 2016

Brf 3:e Långgatan 32

Org. 769610-3402

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Masthugget 4:1 i Göteborgs kommun förvärvades 2004.

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

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

Lägenhetsfördelning

27 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Samtliga 46 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordic Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|---|-----------|
| Grundförstärkning | 2008 |
| Renovering badrum, ventilation, VA, värme, anslutning till fjärrvärme | 2008 |
| Stambyte | 2009 |
| 14 nya balkonger | 2011 |
| Renovering gårdsfasad och påbörjat byte av fönster till fönster med isoleringskasett | 2014 |
| Renovering tre hörnbalkonger | 2014 |
| Installation av porttelefoni till samtliga lägenheter | 2014 |
| Installation av bredband till samtliga lägenheter | 2014 |
| Ökat skalskydd med beröringsfria läsare och taggar installerat till alla portar (ytter-, gårds- och källarportar) | 2014 |
| Totalrenovering av fastigheten (trapphus, fasad, gård, dörrar mm) | 2015-2016 |

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Bo och Son AB. Teknisk förvaltning ansvarar styrelsen själv för och kontaktar hantverkare efter behov. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-06-23. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 53 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 24. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 72. Under året har 16 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-06-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Gunnar Bengtsson | ledamot/ordf. |
| Kristofer Gimlegård | ledamot/vice ordf. |
| Georg Berg | ledamot/kassör |
| Hans Lejon | ledamot |
| Mats Sällström | ledamot |
| Peter Hiltunen | suppleant |

Till **revisor** har Arthur Kozak, BoRevision AB valts och till revisorssuppleant Malin Johansson.

Föreningen har ingen valberedning utan nominering sker direkt på stämma eller extrastämma.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under första halvåret 2016 färdigställdes 13 lägenheter på plan 5, och dessa köptes efter hand av nya boende. Vi fick alltså 13 nya medlemmar i föreningen under året vilket är mycket roligt.

Avgiften sänktes med 15 % den 1 april 2016. Detta kunde genomföras då föreningen lagt om sina gamla lån till nya med lägre ränta, och då den fullständiga renoveringen av gård, fasad och trapphus samt vindsbygget nu avslutades. Styrelsen planerar inte för någon avgiftsförändring under 2017.

Under sommaren 2016 har vår gård renoverats fullständigt. Asfalt har ersatts med gatsten, ett helt nytt miljöhus har tagit plats och en lekstuga har byggts för barnen.

Klinker lades färdigt i trapphusen och nya trappsteg ersatte slitna trappor där det behövdes.

Föreningens resultat för år 2016 är en förlust om 7 309 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var en förlust på 7 929 Kkr. Föreningen har under året fortsatt med den omfattande renoveringen av fastigheten vilket förklarar den stora förlusten även detta år. I redovisningsverket (K2) som föreningen har valt att tillämpa är det begränsade möjligheter till att aktivera och göra avskrivningar på underhållskostnader. De underhållsåtgärder som utförs på fastigheterna ska kostnadsföras direkt det året de genomförs.

Räntekostnaderna har för 2016 minskat med 158 Kkr och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

De flesta kostnader har ökat jämfört med föregående år vilket bland annat har sin grund i att föreningen numera har 13 lägenheter till.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 671 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -6 638 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 6 638 Kkr. Anledningen till underskottet beror på den omfattande renoveringen som föreningen utfört av fastigheten. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen även här ett negativt kassaflöde men på 1 437 Kkr istället för 6 638 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har fått in insatser och upplåtelseavgifter

för vindslägenheterna om ca 10 Mkr. Totalt har föreningen lagt ner 3 636 Kkr i investeringar. Vindsprojektet är avslutat och uppgick till en kostnad om ca 6 433 Kkr. I och med att det avser nybyggda lägenheter på vinden så har föreningen aktiverat kostnaden som en fastighetsförbättring med en avskrivning på 100 år.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| <i>Planerad åtgärd</i> | <i>År</i> | <i>Kostnad/Kkr.</i> |
|------------------------|-----------|---------------------|
| Dränering källare | 2017 | 15 |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 27 807 497 | 4 476 410 | 0 | -4 161 608 | -7 928 562 | 20 193 737 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 93 072 | -93 072 | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | | | -7 928 562 | 7 928 562 | 0 |
| Upplåtelser | 6 872 642 | 3 137 358 | | | | 10 010 000 |
| Kapitaltillskott | 3 700 262 | | | | | 3 700 262 |
| Omklassificeringar | 1 812 527 | -1 812 527 | | | | 0 |
| Årets resultat | | | | | -7 308 509 | -7 308 509 |
| Belopp vid årets utgång | 40 192 928 | 5 801 241 | 93 072 | -12 183 241 | -7 308 509 | 26 595 490 |

Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 1 625 | 1 605 | 1 495 | 1 469 | 1 467 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -7 309 | -7 928 | -4 012 | -331 | -103 |
| Soliditet, % | 45 | 41 | 54 | 61 | 57 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 634 | 746 | 710 | 710 | 710 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 13 771 | 16 921 | 13 758 | 11 123 | 10 777 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,4 | 2,0 | 3,1 | 3,4 | 3,4 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 56,9 | 63,6 | 51,2 | 46,8 | 44,5 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|--------------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -12 183 241 |
| Årets resultat | <u>-7 308 509</u> |
| | -19 491 750 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 215 184 |
| I ny räkning överföres | <u>-19 706 934</u> |
| | -19 491 750 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

| | | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | <u>1 624 689</u> | <u>1 604 884</u> |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 1 624 689 | 1 604 884 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -7 298 214 | -7 891 448 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -194 552 | -99 401 |
| Personalkostnader | 5 | -254 531 | -240 394 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-671 490</u> | <u>-586 629</u> |
| Summa rörelsens kostnader | | -8 418 787 | -8 817 872 |
| Rörelseresultat | | -6 794 098 | -7 212 988 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga försäljningar | | -50 000 | 0 |
| Ränteintäkter | | 2 791 | 4 346 |
| Räntekostnader | | <u>-466 615</u> | <u>-719 194</u> |
| Summa finansiella poster | | -513 824 | -714 848 |
| Resultat efter finansiella poster | | -7 307 922 | -7 927 836 |
| Resultat före skatt | | -7 307 922 | -7 927 836 |
| Skatt på årets resultat | | <u>-587</u> | <u>-726</u> |
| Årets resultat | | -7 308 509 | -7 928 562 |

BALANSRÄKNING

| | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 56 404 250 | 50 511 034 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 1 909 150 | 563 193 |
| Pågående nyanläggning | 8 | 0 | 4 274 659 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 58 313 400 | 55 348 886 |
| Summa anläggningstillgångar | | 58 313 400 | 55 348 886 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 5 996 |
| Övriga fordringar | 9 | 230 627 | 111 337 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 48 795 | 26 971 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 279 422 | 144 304 |
| Kassa och bank | | 654 184 | 2 090 753 |
| Summa omsättningstillgångar | | 933 606 | 2 235 057 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 59 247 006 | 57 583 943 |

BALANSRÄKNING

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| | Not | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 45 994 169 | 35 984 169 |
| Yttre fond | 93 072 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | 46 087 241 | 35 984 169 |
| Ansamlad förlust | | |
| Balanserad vinst eller förlust | -12 183 241 | -4 161 608 |
| Årets resultat | -7 308 509 | -7 928 562 |
| Summa ansamlad förlust | -19 491 750 | -12 090 170 |
| Summa eget kapital | 26 595 491 | 23 893 999 |
| Långfristiga skulder | 11 | |
| Skulder till kreditinstitut | 32 100 000 | 32 100 000 |
| Summa långfristiga skulder | 32 100 000 | 32 100 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 162 410 | 458 220 |
| Övriga skulder | 42 111 | 43 658 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 346 994 | 1 088 066 |
| Summa kortfristiga skulder | 551 515 | 1 589 944 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 59 247 006 | 57 583 943 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -6 794 098 | -7 212 988 |
| Avskrivningar | 671 490 | 586 629 |
| Erhållen ränta mm | -47 209 | 4 346 |
| Erlagd ränta | -466 615 | -719 194 |
| Betald inkomstskatt | -587 | -726 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -6 637 019 | -7 341 933 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | 5 996 | -5 996 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -141 114 | 27 184 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -295 810 | 306 763 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -742 619 | 741 167 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -7 810 566 | -6 272 815 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av byggnader och mark | -2 366 509 | 0 |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | -1 269 495 | 0 |
| Omklassificering fönster | 0 | -56 250 |
| Förändring av pågående arbeten | 0 | -1 455 811 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -3 636 004 | -1 512 061 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter | 10 010 000 | 0 |
| Upptagna långfristiga lån | 1 200 000 | 6 000 000 |
| Amortering långfristiga lån | -1 200 000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 10 010 000 | 6 000 000 |
| Förändring av likvida medel | -1 436 569 | -1 784 876 |
| Likvida medel vid årets början | 2 090 753 | 3 875 629 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Likvida medel vid årets slut | 654 184 | 2 090 753 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

| | |
|-------------------------|-----------|
| Byggnad | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 50-100 år |
| Inventarier | 5-10 år |
| Installationer | 10-50 år |

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2018. Föreningen har fått ett nytt värdeår (2011) vilket innebär att föreningen inte betalar någon fastighetsavgift för bostäderna för 2016. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2016 | 2015 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 409 127 | 1 405 006 |
| | Hyresintäkter, lokaler | 84 423 | 83 316 |
| | Intäkter bredband | 104 544 | 104 544 |
| | Övriga intäkter | 26 595 | 12 018 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 1 624 689 | 1 604 884 |

NOTER

| Not 3 | Driftkostnader | 2016 | 2015 |
|--------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| | Städ | 135 622 | 69 724 |
| | Väghållning/snörojning | 12 680 | 5 955 |
| | Reparationer och underhåll | 6 372 316 | 7 221 881 |
| | Fastighetsel | 48 662 | 38 441 |
| | Fjärrvärme | 262 855 | 212 822 |
| | Vatten och avlopp | 67 397 | 60 918 |
| | Sophämtning | 75 969 | 54 846 |
| | OVK-besiktning | 56 250 | 0 |
| | Bredband/stadsnät | 107 187 | 104 444 |
| | Fastighetsskatt/avgift | 7 280 | 47 259 |
| | Fastighetsförsäkring | 43 621 | 42 216 |
| | Övriga driftkostnader | 108 375 | 32 942 |
| | Summa driftkostnader | 7 298 214 | 7 891 448 |

Posten reparationer och underhåll innehåller kostnader för ombyggnation av gård, fasad, fönster, säkerhetsdörrar, källare, trapphus mm.

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2016 | 2015 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|---------------|
| | Ekonomisk förvaltning | 73 348 | 65 189 |
| | Revisionsarvode | 23 875 | 16 500 |
| | Försäljningskostnader | 70 450 | 0 |
| | Övriga externa kostnader | 26 879 | 17 712 |
| | Summa övriga externa kostnader | 194 552 | 99 401 |

| Not 5 | Personalkostnader | 2016 | 2015 |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Styrelsearvoden | 69 770 | 103 030 |
| | Lön | 122 619 | 83 689 |
| | Sociala avgifter | 62 142 | 53 675 |
| | Summa personalkostnader | 254 531 | 240 394 |

Lön avser ersättning för nedlagd tid för ombyggnation av fastigheten.

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 52 226 202 | 52 169 952 |
| | Inköp | 2 366 509 | 56 250 |
| | Omklassificeringar | 4 129 354 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 58 722 065 | 52 226 202 |
| | Ingående avskrivningar | -1 715 168 | -1 166 842 |
| | Årets avskrivningar | -602 647 | -548 326 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 317 815 | -1 715 168 |
| | Utgående redovisat värde | 56 404 250 | 50 511 034 |
| | | | |
| | Redovisat värde byggnader | 13 820 546 | 12 013 235 |
| | Redovisat värde fastighetsförbättringar | 30 999 910 | 26 914 005 |
| | Redovisat värde mark | 11 583 794 | 11 583 794 |
| | Summa redovisat värde | 56 404 250 | 50 511 034 |
| | | | |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 71 728 000 | 31 024 000 |
| | varav byggnader: | 42 596 000 | 16 716 000 |
| | | | |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 637 361 | 637 361 |
| | Inköp | 1 269 495 | 0 |
| | Omklassificeringar | 145 305 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 052 161 | 637 361 |
| | Ingående avskrivningar | -74 168 | -35 865 |
| | Försäljningar/utrangeringar | -17 679 | 0 |
| | Årets avskrivningar | -51 164 | -38 303 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -143 011 | -74 168 |
| | Utgående redovisat värde | 1 909 150 | 563 193 |
| | | | |
| Not 8 | Pågående nyanläggning | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 4 274 659 | 2 818 848 |
| | Årets anskaffningar | 0 | 8 733 941 |
| | Omklassificering till byggnad | -4 129 354 | -56 250 |
| | Omklassificering till installationer | -145 305 | 0 |
| | Omfört till underhållskostnader | 0 | -7 221 880 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 4 274 659 |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 4 274 659 |

NOTER

| | | | |
|--------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Övriga fordringar | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Aktuell skattefordran | 50 862 | 10 744 |
| | Fordran medlem | 93 309 | 100 233 |
| | Fordran hos leverantör | 78 116 | 0 |
| | Övriga fordringar | 8 340 | 360 |
| | Summa övriga fordringar | 230 627 | 111 337 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Fastighetsförsäkring | 18 238 | 17 775 |
| | Ekonomisk förvaltning | 18 846 | 0 |
| | Övriga interimfordringar | 11 711 | 9 196 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 48 795 | 26 971 |

| | | | |
|---------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 11 | Långfristiga skulder | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Amortering efter 5 år | 32 100 000 | 32 100 000 |
| | Summa långfristiga skulder | 32 100 000 | 32 100 000 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2017 | Skuld per 2016-12-31 |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------|
| Swedbank | 2017-03-24 | 3,43 | 0 | 5 000 000 |
| Nordea | 2017-08-16 | 0,69 | 0 | 8 500 000 |
| Nordea | 2018-08-15 | 1,04 | 0 | 7 600 000 |
| Nordea | 2019-06-19 | 1,55 | 0 | 5 000 000 |
| Nordea | 2020-06-17 | 0,97 | 0 | 6 000 000 |
| Summa | | | 0 | 32 100 000 |
| Avgår kortfristig del | | | | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 32 100 000 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 12 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Upplupna räntekostnader | 46 238 | 41 401 |
| | Förutbetalda avgifter / hyror | 124 930 | 111 446 |
| | Fjärrvärme | 0 | 28 614 |
| | Revisionsarvode | 19 000 | 13 250 |
| | Installation belysning fastigheten | 20 703 | 0 |
| | Övriga projekt gård, trapphus, källare mm | 34 431 | 286 792 |
| | Övriga projekt säkerhetsdörrar | 0 | 500 831 |
| | Övriga upplupna kostnader | 101 692 | 105 732 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 346 994 | 1 088 066 |

NOTER

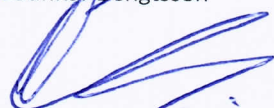
Övriga noter

| Not 13 Ställda säkerheter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 33 400 000 | 32 200 000 |
| Summa ställda säkerheter | 33 400 000 | 32 200 000 |

Göteborg 2017-05-23



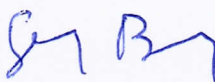
Gunnar Bengtsson



Mats Sällström



Kristofer Gimlegård

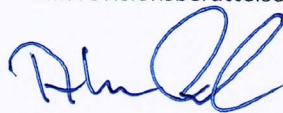


Georg Berg



Hans Lejon

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2017.



Arthur Kozak

Revisor BoRevision Sverige AB

**Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.**

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen 3:e Långgatan 32 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framhålla att enligt föreningens stadgar är medlemmen ansvarig för det inre underhållet. Detta har inte beaktats vid byte av lägenheternas entrédörrar, vilka är hänförliga till det inre underhållet. Granskningen har inte visat att detta medfört en skada för föreningen.

Göteborg den 24 / 5 2017



Arthur Kozak

BoRevision AB