

Årsredovisning 2023

Brf 3:e Långgatan 32

769610-3402



Välkommen till årsredovisningen för Brf 3:e Långgatan 32

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

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



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Masthugget 4:1	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

Byggnadsår och ytor

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

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

Lägenhetsfördelning:

26 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

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

Styrelsens sammansättning

Titti Landgren	Ordförande
Anna-Lena Elled	Styrelseledamot
Daniel Zubicky	Styrelseledamot
Mats Udén	Styrelseledamot
Roger Sandberg	Styrelseledamot
Sebastian Brogren	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Malin Johannesson Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2024 ● Löpande underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Fastighetsskötsel Lexium AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 var en förlust. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och byggnad. Dessa poster påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Föreningen har amorterat på lånen under 2023.

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

Övriga uppgifter

Årsavgifterna höjdes med 6% fr.o.m. 1 februari 2023. I samband med budgetarbetet inför 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning om 25% fr.o.m. 1 januari 2024.

I september 2023 godkändes det formellt en sammanläggning av bostadsrätter, nämligen lägenheterna 18 och 42 (som innehas av samma ägare och som har varit en 4 rum och kök sedan renoveringen år 2016) som på detta sätt bildar den nya lägenheten 18.

Under 2023 har skett en korrigerigering av personalkostnader där en del tidigare uppbokade styrelsearvode samt lön som blev aldrig utbetalda bokades bort därför personalkostnader för 2023 ser ut som en intäkt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 120 897	1 983 197	1 909 037	2 165 504
Resultat efter fin. poster	-396 973	-374 045	-459 026	-392 357
Soliditet (%)	42	42	42	43
Yttre fond	1 853 325	1 538 355	1 271 778	1 005 201
Taxeringsvärde	104 990 000	104 990 000	88 859 000	88 859 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	787	759	736
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	92,5	83,2	79,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 471	13 632	13 665	13 698
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 188	13 346	13 378	13 410
Sparande per kvm totalyta, kr	131	138	107	163
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	59	38	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	110	119	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	34	31	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	203	188	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	0,90	0,79	0,92
Räntekänslighet (%)	15,99	17,33	18,02	18,62

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 306 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna vid ett tillfälle.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	36 492 666	-	-	36 492 666
Upplåtelseavgifter	5 801 241	-	-	5 801 241
Fond, yttre underhåll	1 538 355	-	314 970	1 853 325
Direkt kapitaltillskott	3 700 262	-	-	3 700 262
Balanserat resultat	-23 877 034	-374 045	-314 970	-24 566 049
Årets resultat	-374 045	374 045	-396 973	-396 973
Eget kapital	23 281 445	0	-396 973	22 884 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 566 049
Årets resultat	-396 973
Totalt	-24 963 022

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	314 970
Att från yttre fond i anspråk ta	-5 000
Balanseras i ny räkning	-25 272 992
	-24 963 022

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 120 897	1 983 197
Övriga rörelseintäkter	3	8 747	-1
Summa rörelseintäkter		2 129 644	1 983 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 146 633	-1 111 851
Övriga externa kostnader	9	-138 054	-168 682
Personalkostnader	10	49 726	-93 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-702 999	-701 796
Summa rörelsekostnader		-1 937 960	-2 076 163
RÖRELSERESULTAT		191 684	-92 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 666	6 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-596 323	-287 641
Summa finansiella poster		-588 657	-281 078
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-396 973	-374 045
ÅRETS RESULTAT		-396 973	-374 045

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	52 098 994	52 714 030
Maskiner och inventarier	13	1 231 777	1 287 645
Summa materiella anläggningstillgångar		53 330 771	54 001 675
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 330 771	54 001 675
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 458	13 144
Övriga fordringar	14	47 392	54 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	88 955	85 758
Summa kortfristiga fordringar		176 805	153 309
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 430 037	1 449 650
Summa kassa och bank		1 430 037	1 449 650
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 606 842	1 602 959
SUMMA TILLGÅNGAR		54 937 613	55 604 633

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 994 169	45 994 169
Fond för yttre underhåll		1 853 325	1 538 355
Summa bundet eget kapital		47 847 494	47 532 524
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 566 049	-23 877 034
Årets resultat		-396 973	-374 045
Summa fritt eget kapital		-24 963 022	-24 251 079
SUMMA EGET KAPITAL		22 884 472	23 281 445
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 125 000	17 201 000
Summa långfristiga skulder		12 125 000	17 201 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 276 000	14 576 000
Leverantörsskulder		144 599	42 011
Skatteskulder		8 761	8 274
Övriga kortfristiga skulder		2 455	3 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	496 326	492 455
Summa kortfristiga skulder		19 928 141	15 122 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 937 613	55 604 633

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	191 684	-92 967
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	702 999	701 796
	894 683	608 829
Erhållen ränta	2 749	1 672
Erlagd ränta	-526 065	-283 596
Erhållen utdelning	4 917	4 891
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	376 284	331 796
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 496	278
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 694	32 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388 483	364 082
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-32 095	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 095	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-376 000	-76 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-376 000	-76 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 612	288 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 449 650	1 161 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 430 037	1 449 650

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf 3:e Långgatan 32 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	50 - 100 år
Installationer	10 - 50 år
Maskiner och inventarier	5 - 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 821 778	1 690 971
Hysesintäkter, lokaler	131 400	125 401
Övriga intäkter	25 159	24 265
Intäkter bredband	142 560	142 560
Summa	2 120 897	1 983 197

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	8 747	-1
Summa	8 747	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	145 433	130 798
Besiktning och service	31 875	1 417
Trädgårdsarbete	2 505	8 315
Snöskottning	8 596	4 983
Övrigt	5 252	7 452
Summa	193 661	152 965

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	79 100	102 185
Summa	79 100	102 185

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll huskropp utvändigt	5 000	0
Summa	5 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	97 729	140 492
Uppvärmning	272 917	262 247
Vatten	86 009	81 451
Sophämtning	114 599	97 302
Summa	571 254	581 492

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	48 005	44 882
Bredband	166 080	150 212
Fastighetsskatt	83 533	80 115
Summa	297 618	275 209

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	414	5 367
Övriga förvaltningskostnader	21 220	49 004
Revisionsarvoden	22 375	21 500
Ekonomisk förvaltning	94 045	92 811
Summa	138 054	168 682

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	22 095	71 400
Löner	-74 200	0
Sociala avgifter	2 379	22 434
Summa	-49 726	93 834

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	595 985	287 581
Övriga räntekostnader	338	60
Summa	596 323	287 641

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 722 065	58 722 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 722 065	58 722 065
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 008 035	-5 392 999
Årets avskrivning	-615 036	-615 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 623 071	-6 008 035
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 098 994	52 714 030
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 583 794</i>	<i>11 583 794</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 750 000	59 750 000
Taxeringsvärde mark	45 240 000	45 240 000
Summa	104 990 000	104 990 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 052 161	2 052 161
Inköp	32 095	0
Utgående anskaffningsvärde	2 084 256	2 052 161
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-764 516	-677 756
Avskrivningar	-87 963	-86 760
Utgående avskrivning	-852 479	-764 516
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 231 777	1 287 645

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 238	7 287
Övriga fordringar	40 154	47 120
Summa	47 392	54 407

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	720	2 754
Försäkringspremier	20 715	19 004
Bredband	44 168	41 520
Förvaltning	23 352	22 480
Summa	88 955	85 758

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea 3975 83 57042	2024-07-19	4,53 %	8 500 000	8 500 000
Nordea 3978 89 86730	2025-08-20	0,94 %	7 201 000	7 277 000
Nordea 3979 82 68989	2026-03-17	0,85 %	5 000 000	5 000 000
Nordea 3978 89 08845	2024-06-19	0,97 %	5 000 000	5 000 000
Nordea 3975 83 42797	2024-06-26	4,49 %	5 700 000	6 000 000
Summa			31 401 000	31 777 000
Varav kortfristig del			19 276 000	14 576 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 021 000 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
El	13 579	31 985
Uppvärmning	39 651	39 536
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 724	35 354
Utgiftsräntor	94 464	24 206
Vatten	7 352	21 342
Löner	77 499	145 600
Sociala avgifter	24 350	26 993
Förutbetalda avgifter/hyror	215 707	167 439
Summa	496 326	492 455

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 400 000	33 400 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Titti Landgren
Ordförande

Anna-Lena Elled
Styrelseledamot

Daniel Zubicky
Styrelseledamot

Mats Udén
Styrelseledamot

Roger Sandberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Malin Johannesson BoRevision AB
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517736984

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf 3 Långgatan 32
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-05-17 11:34:23 CEST (+0200) av A L (AL)
Färdigställt 2024-05-20 10:25:45 CEST (+0200)

Initierare

A L (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Titti Landgren (TL)
landgrentitti@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TITTI LANDGREN"
Signerade 2024-05-19 12:24:41 CEST (+0200)

Mats Udén (MU)
uden.mats@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Petter Udén"
Signerade 2024-05-19 12:02:19 CEST (+0200)

Anna-Lena Elled (AE)
al.elled@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna-Lena Elisabeth Elled"
Signerade 2024-05-19 20:15:26 CEST (+0200)

Daniel Zubicky (DZ)
daniel.zubicky@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Niklas Sioma Zubicky"
Signerade 2024-05-17 16:43:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517736984

Roger Sandberg (RS)
personligroger@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER SANDBERG"
Signerade 2024-05-19 12:46:05 CEST (+0200)*

malin Johannesson (mJ)
malin.johannesson@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN JOHANNESSON"
Signerade 2024-05-20 10:25:45 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 3:e Långgatan 32 för räkenskapsåret 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen 3:e Långgatan 32 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MALIN JOHANNESSON

BoRevision

Serienummer: 9b060654141205[...]5edc0fae574e2

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-20 08:18:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**