

Årsredovisning 2025

Brf 3:e Långgatan 32

769610-3402



Välkommen till årsredovisningen för Brf 3:e Långgatan 32

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 17

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

Sebastian Carl Napoleon Pettersson	Ordförande
Anna-Lena Elisabeth Elled	Styrelseledamot
Casper Vilhelm Ryno Cornelius	Styrelseledamot
Gabriel Nyman	Styrelseledamot
Fredrik Lepore	Styrelseledamot
Jan Bergstedt	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Malin Johannesson Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2015-2016 | ● Totalrenovering av fastigheten (trapphus, fasad, gård, dörrar mm) |
| 2016 | ● 13 st nya lägenheter |
| 2017 | ● Dränering av källare intill vägg |
| 2018 | ● Installerat brandventiler i el- och fjärrvärmerum källare
Rökventilation kakelugnar
Montering staket |
| 2019 | ● Målning portik
Rökventilation kakelugnar |
| 2022 | ● Spolning av fastighetens avloppsrör |
| 2023 | ● Luftning av värmesystemet
Ny luftavfuktare i torkrummet
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) |
| 2024 | ● Einstallationer efter besiktning
Sotning av godkända kakelugnar
Löpande underhåll |
| 2025 | ● Löpande underhåll
Ny värmepump
Justeringar av OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
Reparation av sopstation |

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|---------------------|
| 2026 | ● Löpande underhåll |
|-------------|---------------------|

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elektriker	Alingsås EI AB
Fastighetsskötsel	Lexium AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 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.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar eventuella investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt 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.

Vi har förnyat tre lån. Uppdaterat amorteringsplanen till 367 000kr (1% av våra totala skulder).

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade.

Förändringar i avtal

Under 2025 tecknade vi avtal med Alingsås el AB som löper ut 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026=1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 635 814	2 598 315	2 120 897	1 983 197
Resultat efter fin. poster	-285 661	-477 449	-396 973	-374 045
Soliditet (%)	41	41	42	42
Yttre fond	2 703 550	2 163 295	1 853 325	1 538 355
Taxeringsvärde	96 213 000	104 990 000	104 990 000	104 990 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 047	1 047	843	787
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	92,9	92,2	92,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 202	13 331	13 471	13 632
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 925	13 051	13 188	13 346
Sparande / kvm totalyta, kr	196	96	131	138
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	41	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	131	115	110
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	42	36	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	206	192	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	2,66	1,89	0,90
Räntekänslighet (%)	12,61	12,73	15,99	17,33

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

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är dock positivt och uppgår till 224 tkr. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 4 % från och med april 2026 och bedömer därmed att föreningen har goda möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	36 492 666	-	-	36 492 666
Upplåtelseavgifter	5 801 241	-	-	5 801 241
Fond, yttre underhåll	2 163 295	-	540 255	2 703 550
Direkt kapitaltillskott	3 700 262	-	-	3 700 262
Balanserat resultat	-25 272 992	-477 449	-540 255	-26 290 696
Årets resultat	-477 449	477 449	-285 661	-285 661
Eget kapital	22 407 023	0	-285 661	22 121 362

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-26 290 696
Årets resultat	-285 661
Totalt	-26 576 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	540 255
Att från yttre fond i anspråk ta	-48 774
Balanseras i ny räkning	-27 067 838
	-26 576 357

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 635 814	2 598 315
Övriga rörelseintäkter	3	2	31 008
Summa rörelseintäkter		2 635 816	2 629 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 288 632	-1 313 733
Övriga externa kostnader	9	-148 902	-151 078
Personalkostnader	10	-115 909	-112 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-704 544	-706 593
Summa rörelsekostnader		-2 257 987	-2 284 360
RÖRELSERESULTAT		377 829	344 963
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		10 174	7 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-673 664	-829 850
Summa finansiella poster		-663 490	-822 412
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-285 661	-477 449
ÅRETS RESULTAT		-285 661	-477 449

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	50 868 922	51 483 958
Maskiner och inventarier	13	1 050 712	1 140 220
Summa materiella anläggningstillgångar		51 919 634	52 624 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 919 634	52 624 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 616	19 555
Övriga fordringar	14	31 454	39 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 170	97 399
Summa kortfristiga fordringar		135 240	155 970
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 495 648	1 272 094
Summa kassa och bank		1 495 648	1 272 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 630 888	1 428 064
SUMMA TILLGÅNGAR		53 550 522	54 052 241

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 994 169	45 994 169
Fond för yttre underhåll		2 703 550	2 163 295
Summa bundet eget kapital		48 697 719	48 157 464
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 290 696	-25 272 992
Årets resultat		-285 661	-477 449
Summa fritt eget kapital		-26 576 357	-25 750 441
SUMMA EGET KAPITAL		22 121 362	22 407 023
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 013 250	5 000 000
Övriga långfristiga skulder		72 000	0
Summa långfristiga skulder		20 085 250	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 761 750	26 075 000
Leverantörsskulder		63 804	71 837
Skatteskulder		9 338	3 889
Övriga kortfristiga skulder		4 745	5 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	504 272	488 667
Summa kortfristiga skulder		11 343 910	26 645 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 550 522	54 052 241

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	377 829	344 963
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	704 544	706 593
	1 082 373	1 051 556
Erhållen ränta	4 689	4 224
Erlagd ränta	-648 199	-848 304
Erhållen utdelning	5 485	3 214
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	444 348	210 690
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 730	20 835
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 524	-63 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451 555	168 057
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 700 000	0
Amortering av lån	-6 000 000	-326 000
Depositioner	72 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-228 000	-326 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	223 555	-157 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 272 094	1 430 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 495 648	1 272 094

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf 3:e Långgatan 32 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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
Maskiner och inventarier	5 - 10 år
Installationer	10 - 50 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 298 816	2 298 816
Övriga intäkter	45 988	12 831
Hysesintäkter, lokaler	148 450	144 108
Intäkter bredband	142 560	142 560
Summa	2 635 814	2 598 315

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2	-2
Försäkringsersättningar	0	31 010
Summa	2	31 008

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	148 377	132 922
Övrigt	5 252	21 704
Besiktning och service	54 340	12 133
Trädgårdsarbete	2 315	2 699
Snöskottning	2 135	13 406
Summa	212 419	182 864

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	97 297	218 850
Summa	97 297	218 850

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	48 774	0
Summa	48 774	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	78 685	79 055
Uppvärmning	306 181	312 452
Vatten	118 636	100 109
Sophämtning	98 039	82 012
Summa	601 541	573 628

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 710	51 739
Självrisker	0	26 200
Bredband	185 836	176 672
Fastighetsskatt	90 055	83 781
Summa	328 601	338 392

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 312	6 982
Övriga förvaltningskostnader	16 330	16 664
Juridiska kostnader	2 875	0
Revisionsarvoden	26 780	26 250
Ekonomisk förvaltning	97 605	101 183
Summa	148 902	151 078

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	27 709	27 005
Summa	115 909	112 955

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	663 274	829 763
Övriga räntekostnader	10 390	87
Summa	673 664	829 850

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 722 065	58 722 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 722 065	58 722 065
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 238 107	-6 623 071
Årets avskrivning	-615 036	-615 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 853 143	-7 238 107
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 868 922	51 483 958
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 583 794</i>	<i>11 583 794</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 985 000	59 750 000
Taxeringsvärde mark	33 228 000	45 240 000
Summa	96 213 000	104 990 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 084 256	2 084 256
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 084 256	2 084 256
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-944 036	-852 479
Årets avskrivning	-89 508	-91 557
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 033 544	-944 036
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 050 712	1 140 220

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 162	5 787
Övriga fordringar	25 292	33 229
Summa	31 454	39 016

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 088	4 555
Försäkringspremier	21 822	22 162
Bredband	46 879	46 459
Förvaltning	25 381	24 223
Summa	97 170	97 399

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2028-07-19	2,79 %	8 500 000	8 500 000
Nordea	2028-11-15	2,93 %	6 839 250	7 125 000
Nordea	2026-03-17	0,85 %	5 000 000	5 000 000
Nordea	2027-06-16	2,65 %	4 750 000	4 750 000
Nordea	2026-01-17	2,33 %	5 685 750	5 700 000
Summa			30 775 000	31 075 000
Varav kortfristig del			10 761 750	26 075 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 940 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
El	8 486	10 333
Uppvärmning	37 686	39 473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 254	25 631
Utgiftsräntor	101 475	76 010
Vatten	10 014	8 380
Löner	88 200	85 950
Sociala avgifter	27 709	27 007
Förutbetalda avgifter/hyror	203 448	215 883
Summa	504 272	488 667

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 400 000	33 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En höjning av årsavgifter med 4 % från och med den 1 april 2026 för att täcka upp två förnyade lån.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Göteborg

Anna-Lena Elisabeth Elled
Styrelseledamot

Casper Vilhelm Ryno Cornelius
Styrelseledamot

Fredrik Lepore
Styrelseledamot

Gabriel Nyman
Styrelseledamot

Sebastian Carl Napoleon Pettersson
Ordförande

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

BoRevision AB
Malin Johannesson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 08:45

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.05.2026 13:00

DOCUMENT ID:

S1PL2x80-x

ENVELOPE ID:

ByZU3eLCWx-S1PL2x80-x

DOCUMENT NAME:

Brf 3:e Långgatan 32, 769610-3402 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9f7d454c50d31302c7e40e17384709f0cb8525c52d4431
ca5f4183cd3ac47132ec2d7331895dbb919925aa9bba8
1c150f9eb6a155cd1dfa832d3512ca06123aa

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
1. CASPER CORNELIUS cornelius.casper@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:59 04.05.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.156.46
2. Anna-Lena Elisabeth Elled al.elled@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:19 11.05.2026 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.74.81
3. FREDRIK LEPORE LAGERBERG fredrik.lepore98@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 06:52 13.05.2026 06:51	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.250.155
4. Sebastian Carl Napoleon Pettersson sebastian.brogren@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:10 20.05.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.46.1
5. LARS GABRIEL THEODOR TORNEGÅRD nymangabriel@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 22:08 05.05.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.65.155
6. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 08:45 25.05.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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

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

 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 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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 08:45

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.05.2026 13:00

DOCUMENT ID:

HynlhgUCZg

ENVELOPE ID:

BJbU3xLOWx-HynlhgUCZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen 3e Långgat
an 32.pdf

2 pages

SHA-512:

b96801bd81a9f7de5c212ee0c4921743e9f3f43ce5f527e
44dd7bf59c9a9cbacc7cc39aa069ffb411abe14d82e229c
e256ae0ca64bbea02d87aaccb93e1fbff3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	25.05.2026 08:45	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@bore vision.se	Authenticated	25.05.2026 08:43	Low	IP: 158.174.125.18

* 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

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

 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