



Välkommen till årsredovisningen för Brf 4:e Långgatan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-08 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MASTHUGGET 1:10	2003	Göteborgs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1981

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 176 kvm och 1 lokal om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 1176 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Essman	Ordförande
Jonas Lanhage Lyrheden	Styrelseledamot
Linnéa Olsson	Styrelseledamot
Mattias Tegel	Styrelseledamot
Viktor Robertsson	Styrelseledamot
Oscar Wingård	Suppleant

Valberedning

Ella Brehmer

Firmateckning

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

Revisorer

Per Önnheim Revisor Önnheim & Olsson Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av låscylindrar till VA / EI / Städ- och styrelserum
Filmat rörstammar, tekniskt skick bra
Byte av ljusrörsarmaturer till LED i källare och tvättstuga
Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder
Brandskyddsinstallationer, brandsläckare, utrymningsskyltar m.m.
Glidgjutning av kvarvarande röckanal, lgh F1102
Målning av "blindfönster" på gård och mot gatan
Undersökt och åtgärdat mindre vattenläcka i trapphus E (källaren)
Bytt ut trasiga termostater i uppgång F och E
- 2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Byte av trasiga strömbrytare i uppgång E / D
Installation av VA-ventil (Ballofix) till vindslägenheterna
Installation av nytt torkskåp
Installation av ny torktumlare
Rengöring av sopkärl
Radonmätning
Energideklaration
Kanalrengöring av samtliga ventilationskanaler
Byte av kodlåssystem - avser portar på innergården
Klottersanering
- 2022** ● Ny låskista/cylinder till ny dörr - Avser ny entrédörr i uppgång F
Nya låskistor källardörrar - Automatisk låsning av dörrar
Brytskydd entrédörrar - Avser alla dörrar på innergården
Klottersanering
Bevattningsystem - Gardena aut. bevattningsystem
Planteringar innergård - Nya planteringsbäddar & växter
- 2021-2022** ● Totalrenovering av innergård - Markarbeten och upprustning av entré samt sophus
Nytt kodlåssystem ytterport
Rörstammar filmade och spolade - Tekniskt skick är bra
- 2021** ● Glidgjutning eldstäder - Alla eldstäder utom 1

- 2021 ● Byte av fönster i trappuppgång - 1 fönster i trappuppgång F
- 2020-2021 ● Brandskyddskontroll eldstäder
Sotning eldstäder
- 2020 ● Tillbyggnad balkonger - 2 st
Omläggning av taket. Helt nylagt tak
- 2019-2020 ● Byggnation av vindslägenheter - 5 st
- 2019 ● Byte av termostater, radiatorer. Endast i lgh. med värmeproblem
Installation av fiber - Telia 100/100 Mbit/s
Nya källar-/vindsförråd
- 2018 ● Filmat avloppsrören
Installation av informationstavla - Uppgång F
- 2012 ● Installation cykel-/barnvagnsramp - Uppgång/källargång E
Belysning till samtliga vindsförråd
- 2009 ● Målning av fönster
Energideklaration
Byggnation av balkonger - 10 st
- 2008 ● Byte till individuella elmätare
- 2007 ● Ny tvättmaskin/torktumlare
- 2006 ● Renovering av trapphus
- 2005 ● Ny tvättmaskin/torkskåp
- 2004 ● Blästring och målning tak
Omputsning av fasad innergård
- 2003-2004 ● Badrumsrenovering
- 1982 ● Elstambyte
- 1981 ● Installation av nya fönster
Rörstambyte
Totalrenovering av fastigheten
- 1980 ● Inklädnad brandmur
Installation av fjärrvärmeväxlare
Ombyggnad bostadshus
VVS-konstruktion
- 1978 ● VA-installation

1978 • Ventilation

Planerade underhåll

- 2025** • Byte av expansionskärl
Fönsterrenovering/målning av fönster mot innergården
Åtgärda del av fasadsockel på innergården
- 2026-2027** • Renovering av tvättstuga och nya tvättmaskiner
- 2027** • Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder
- 2029** • OVK
- 2030** • Relining
- 2031** • Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder
- 2035** • Ommålning trapphus
OVK
Byte av dörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
Elavtal	Göteborg Energi Din El
Elnäts- och fjärrvärmeleverantör	Göteborg Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Fastighetskötsel	Peters Helt & Rent
Restavfall & kompost	Göteborgs Stad Kretslopp & Vatten
Tele/TV/Bredband	Telia AB
Återvinning	Stena Recycling
Städning	WC Städ
Filmning av rörstammar	Vinovo AB
Glidgjutning av rökkanal	Göteborgs Skorstensservice
Sotning av eldstäder	Göteborgs Sotningsdistrikt
Brandskyddskontroll av eldstäder	Räddningstjänsten Göteborg
Elinstallationer	M2 El
Revision	Önnheim & Olsson Revisionsbyrå
Banktjänster	Handelsbanken
Underhållsplan	LERO Byggkonsult
Webbhotell & hemsida	Miss Hosting

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 10% som trädde i kraft den 1 oktober 2024.

Sänkta räntor fr.o.m. tredje kvartalet 2024 bidrog till en förbättrad ekonomi för föreningen. Den fulla effekten av räntesänkningarna kommer dock ses först under 2025.

Fr.o.m. 1 februari 2024 trädde nytt avtal med Telia i kraft vilket reducerar kostnaden för bredband med 50% per år jmf. med tidigare avtal.

Fr.o.m. 1 januari 2025 är NABO ny ekonomisk förvaltare åt föreningen. Byte av förvaltare reducerar kostnaden med cirka 40% jmf. med tidigare avtal.

Fr.o.m. 1 januari 2025 gäller nytt försäkringsavtal med Länsförsäkringar som reducerar kostnaden med ca 12.5% jmf. med tidigare avtal.

Förändringar i avtal

WC Städ ersatte fr.o.m. 1 januari 2024 tidigare inköpta städtjänster från Peters Helt & Rent.

Styrelsen beslutade att från 1 februari 2024 fortsatt endast erbjuda bredband 250/250 Mbit/s (Telia) och ta bort TV-utbudet då en undersökning hos medlemmarna visade att ca 60% aldrig använde befintlig TV-box. Enskild medlem kan fortsatt teckna eget avtal om TV-utbud med Telia.

Försäkringsavtalet med Länsförsäkringar konkurrensutsattes. Styrelsen valde att ta bort det kollektiva bostadsrättstillägget för medlemmarna men behålla Länsförsäkringar. Förändringen i avtalet gäller fr.o.m. 1 januari 2025.

Styrelsen beslutade att byta ekonomisk förvaltare från SBC till NABO med start 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

År 2024 präglades inledningsvis av det höga ränteläget från föregående år, men tack vare avgiftshöjningar under 2023 och en avtagande inflation kunde avgifterna hållas stabila under större delen av året. Styrelsen beslutade dock att höja avgifterna med +10 % i oktober, med hänsyn till att kostnaderna under året och 2025 förväntas öka, framförallt för VA, värme och avfall.

Styrelsen kontaktade under året det tidigare anlitate byggbolaget 4D för att undersöka möjligheten att bygga fler vindslägenheter som en del av arbetet med att stärka föreningens ekonomi. På grund av gällande regler för utrymningsvägar och begränsningar i maximal boarea utan hiss avslutades utredningen i ett tidigt skede då det inte går att genomföra.

Under året förbättrades brandsäkerheten i fastigheten där utrymningsskyltar och brandsläckare installerades. I samband med glidgjutning av sista, kvarvarande rökkanalen som tidigare inte tagits i bruk, genomfördes en obligatorisk brandskyddskontroll i trapphus F. Radonmätning genomfördes mellan oktober 2023 - mars 2024 med mycket gott resultat, långt ifrån skadliga mätvärden. Där fanns ingen oro över radon i fastigheten, utan mätningen gjordes som en del av underlaget i energideklarationen. Under året byttes även lysrör mot LED med rörelsevakt i tvättstugan, Göteborg Energi bytte ut samtliga elmätare, nya lås installerades i styrelserum, elcentral och VA-rum.

I maj hölls en gemensam städdag med över 20 deltagare. Tillsammans städades bl.a. gården, trapphus, tvättstuga, fönster putsades och vi målade om fönsteröppningarna mot gatan. Under året har även en löparklubb bildats och flertalet medlemmar åkte tillsammans ner och sprang Helsingborgs halvmaraton. Efter årets stämma i juni, som lockade rekordmånga deltagare, avslutades kvällen med grillning och trevligt umgänge.

Under årets sista kvartal omförhandlade styrelsen försäkringsavtalet med Länsförsäkringar, tog bort det kollektiva bostadsrättstillägget och reducerade därmed kostnaden för 2025 med 12.5%. Vidare beslutades att byta leverantör för avfallshanteringen från Stena Recycling till Remondis vilket börjar gälla under första kvartalet 2025. Leverantörsbytet innebär ingen skillnad i kostnad.

Då arbetet med att uppdatera underhållsplanen ansågs ta för mycket tid valde styrelsen att låta en extern aktör, LERO Byggekonsult AB, ta fram en sådan. Planen gäller från 2024 t.o.m. 2040 och ska ses som en vägledning gällande prioritering och ungefärlig underhållskostnad för perioden. Föreningen ansågs ha en mycket tilltalande fastighet i gott skick sett till sin ålder.

Framtida större underhåll inom de närmaste 1-5 åren består bl.a. av:

- fönsterrenovering/målning av fönster
- åtgärd av fasadsockel på innergården
- renovering av tvättstuga

I ett längre perspektiv, runt 2040-2050 är föreningen troligen i behov av att rusta upp fasaden mot Fjärde Långgatan. Tills dess föreligger normalt underhåll vilket bl.a. innefattar ommålning av trapphus, relining av kvarvarande rörstammar, byte av dörrar, termostater m.m.

Under december 2024 lät styrelsen filma rörstammarna. Det tekniska skicket på de vertikala stammarna bedömdes vara bra och stambyte ansågs inte nödvändigt. Istället bedöms en relining om 5-10 år vara tillräcklig. Däremot framkom att de horisontella stammarna i källaren samt de som går över gården och ansluter till gatan behöver relinas då de visade på materialutmattning och förskjutna skarvar. Styrelsen tar nu in offerter på arbetet och planerar in detta för 2025/2026.

Utöver ovan har även följande gjorts:

Bytt ut trasiga termostater i uppgång F och E

Brandkontroller (rondering)

Brandskyddsföreskrifter framtagna och utskickade till samtliga medlemmar

Trivselhöjande åtgärder, ex. nya växter, julgran etc.

Undersökt och åtgärdat mindre vattenläcka i trapphus E

Förberett byte av ekonomisk förvaltare

Löpande uppdaterat hemsida och information till medlemmar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	943 282	798 161	712 771	702 385
Resultat efter fin. poster	-67 237	-279 866	-1 161 744	-933 830
Soliditet (%)	73	73	75	74
Yttre fond	226 400	116 400	116 400	176 560
Taxeringsvärde	38 800 000	38 800 000	38 800 000	29 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	656	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	95,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 077	3 077	2 821	3 155
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 077	3 077	2 821	3 155
Sparande per kvm totalyta, kr	46	-135	-137	-18
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	22	23	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	157	140	180
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	58	41	50
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	238	204	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,51	4,22	1,19	-
Räntekänslighet (%)	3,93	4,69	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

BRF 4:e Långgatan 10 redovisade en ekonomisk förlust på 67 237 SEK under det gångna räkenskapsåret. För att återställa ekonomisk balans kommer föreningen att minska sin likviditet. Samtidigt prioriteras nödvändigt underhåll genom en ny underhållsplan. Styrelsen arbetar långsiktigt, vilket innebär att vi genom ansvarsfull ekonomisk hantering och strategiskt underhåll skapar och bevarar ett hållbart värde för föreningens medlemmar, nu och i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 990 650	-	-	11 990 650
Upplåtelseavgifter	2 134 380	-	-	2 134 380
Fond, yttre underhåll	116 400	-	110 000	226 400
Kapitaltillskott	1 137 751	-	-	1 137 751
Balanserat resultat	-4 423 072	-279 866	-110 000	-4 812 937
Årets resultat	-279 866	279 866	-67 237	-67 237
Eget kapital	10 676 244	0	-67 237	10 609 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 702 937
Årets resultat	-67 237
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
Totalt	-4 880 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 880 175

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	943 282	798 161
Övriga rörelseintäkter	3	2 674	10 616
Summa rörelseintäkter		945 956	808 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-578 942	-723 427
Övriga externa kostnader	8	-126 667	-69 362
Personalkostnader	9	-27 173	-32 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 020	-121 020
Summa rörelsekostnader		-853 802	-946 010
RÖRELSERESULTAT		92 154	-137 233
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 977	3 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-163 368	-146 448
Summa finansiella poster		-159 391	-142 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-67 237	-279 866
ÅRETS RESULTAT		-67 237	-279 866

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	14 028 425	14 149 445
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 028 425	14 149 445
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 028 425	14 149 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 217	9 118
Övriga fordringar	13	340 947	474 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 595	40 720
Summa kortfristiga fordringar		412 759	524 249
Kassa och bank			
Kassa och bank		65 071	0
Summa kassa och bank		65 071	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		477 830	524 249
SUMMA TILLGÅNGAR		14 506 255	14 673 694

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 262 781	15 262 781
Fond för yttre underhåll		226 400	116 400
Summa bundet eget kapital		15 489 181	15 379 181
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 812 937	-4 423 072
Årets resultat		-67 237	-279 866
Summa fritt eget kapital		-4 880 175	-4 702 937
SUMMA EGET KAPITAL		10 609 007	10 676 244
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 618 000	3 618 000
Leverantörsskulder		54 144	181 401
Skatteskulder		34 230	65 268
Övriga kortfristiga skulder		1 659	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	189 215	132 781
Summa kortfristiga skulder		3 897 248	3 997 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 506 255	14 673 694

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	92 154	-137 233
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	121 020	121 020
	213 174	-16 213
Erhållen ränta	3 977	3 815
Erlagd ränta	-164 548	-145 429
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	52 603	-157 827
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 196	-30 382
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-99 022	115 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37 223	-73 091
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-37 223	226 909
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	380 248	153 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	343 025	380 248

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf 4:e Långgatan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 2 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	891 273	765 076
Balkongavgift	19 200	6 960
Pantsättningsavgift	5 730	5 208
Överlåtelseavgift	11 464	6 565
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	15 566	14 354
Öres- och kronutjämnning	-0	-2
Summa	943 282	798 161

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	4 752
Övriga intäkter	0	2 000
Återbäring försäkringsbolag	2 674	3 864
Summa	2 674	10 616

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	18 895	19 851
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 676
Städning enligt avtal	43 781	40 033
Städning utöver avtal	0	2 513
Sotning	9 998	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 904
Brandskydd	5 018	0
Myndighetstillsyn	0	11 664
Gårdkostnader	3 505	3 573
Sophantering	0	2 931
Snöröjning/sandning	3 500	2 625
Förbrukningsmaterial	1 236	3 638
Summa	85 934	99 407

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	20 710	76 345
Dörrar och lås/porttele	1 648	41 119
VVS	8 268	302
Ventilation	0	12 726
Skador/klotter/skadegörelse	3 475	0
Summa	34 101	130 492

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	21 426	26 264
Uppvärmning	215 837	184 692
Vatten	69 105	68 548
Sophämtning/renhållning	59 209	67 931
Summa	365 577	347 435

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 720	39 896
Bredband	18 380	72 828
Fastighetsskatt	34 230	33 369
Summa	93 330	146 093

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	2 960
Tele- och datakommunikation	236	-718
Inkassokostnader	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	35 500	17 938
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	2 504	759
Föreningskostnader	191	573
Förvaltningsarvode enl avtal	41 911	40 206
Överlåtelsekostnad	10 030	0
Pantsättningskostnad	6 880	0
Korttidsinventarier	0	200
Administration	3 246	2 874
Konsultkostnader	25 000	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 390
Summa	126 667	69 362

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	21 000	25 200
Arbetsgivaravgifter	6 173	7 001
Summa	27 173	32 201

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	163 290	146 390
Dröjsmålsränta	74	74
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Övriga räntekostnader	0	-16
Summa	163 368	146 448

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 183 234	16 183 234
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 183 234	16 183 234
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 033 789	-1 912 769
Årets avskrivning	-121 020	-121 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 154 809	-2 033 789
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 028 425	14 149 445
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 188 632</i>	<i>3 188 632</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
Summa	38 800 000	38 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 384	89 384
Utgående anskaffningsvärde	89 384	89 384
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-89 384	-89 384
Utgående avskrivning	-89 384	-89 384
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	62 993	94 163
Transaktionskonto	93 305	125 843
Borgo räntekonto	184 649	254 405
Summa	340 947	474 411

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 390	0
Förutbet försäkr premier	41 882	40 720
Förutbet bredband	8 323	0
Summa	54 595	40 720

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-04-01	3,50 %	3 168 000	3 168 000
Handelsbanken	2025-01-13	3,95 %	150 000	150 000
Stadshypotek	2025-03-27	3,50 %	300 000	300 000
Summa			3 618 000	3 618 000
Varav kortfristig del			3 618 000	3 618 000

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 475	0
Uppl kostn el	1 910	0
Uppl kostnad Värme	23 582	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	0
Uppl kostn räntor	1 388	2 568
Uppl kostnad Sophämtning	3 376	0
Uppl kostnad arvoden	42 000	42 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 196	13 196
Förutbet hyror/avgifter	0	75 017
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	82 288	0
Summa	189 215	132 781

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

6 715 000

2023-12-31

6 715 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Jonas Lanhage Lyrheden
Styrelseledamot

Linnéa Olsson
Styrelseledamot

Mattias Tegel
Styrelseledamot

Robin Essman
Ordförande

Viktor Robertsson
Styrelseledamot

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

Önnheim & Olsson Revisionsbyrå
Per Önnheim
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 15:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.03.2025 08:24

DOCUMENT ID:

BJMb0im-Tke

ENVELOPE ID:

ByeRoQZpyl-BJMb0im-Tke

DOCUMENT NAME:

Brf 4:e Långgatan 10, 769607-8877 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBIN STEFAN ESSMAN robinessman@icloud.com	Signed Authenticated	26.03.2025 08:26 26.03.2025 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.182.4
2. JONAS LANHAGE LYRHEDEN jlanhage@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 08:29 26.03.2025 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.27
3. Viktor Karl Erik Robertsson viktor_robertsson@live.com	Signed Authenticated	26.03.2025 09:29 26.03.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.148
4. LINNÉA OLSSON linnneaolsson@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 12:40 26.03.2025 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.192.123
5. MATTIAS TEGEL mattias.tegel@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 15:00 26.03.2025 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.62
6. Per Gustaf Önnheim per.onnheim@oor.se	Signed Authenticated	26.03.2025 15:21 26.03.2025 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.98.76

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed