Årsredovisning 2025

Brf 4:e Långgatan 10

769607-8877



nabo

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Välkommen till årsredovisningen för Brf 4:e Långgatan 10

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. 7
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 8
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 18**

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

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.

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

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 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 fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 176 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 176 kvm.

Styrelsens sammansättning

Viktor Karl Erik Robertsson	Ordförande
Marina Anna Birgitta Danninger	Suppleant
Alex Matsson	Styrelseledamot
Jonas Lanhage Lyrheden	Styrelseledamot
Mattias Tegel	Styrelseledamot
Simon Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Ella Brehmer

Firmateckning

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

Revisorer

Per Gustaf Önnheim	Revisor	Önnheim & Olsson Revisionsbyrå KB

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-17. Val av ny styrelse på grund av utflytt av befintliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1978	VA-installation
1980	VVS-konstruktion Inklädnad brandmur Ombyggnad bostadshus Installation av fjärrvärmeväxlare
1981	Totalrenovering av fastigheten Rörstamsbyte Installation av nya fönster
1982	Elstambyte
2003-2004	Badrumsrenovering
2004	Omputsning av fasad mot innergård Blästring och målning tak
2005	Ny tvättmaskin/torkskåp
2006	Renovering av trapphus
2007	Ny tvättmaskin/torktumlare
2008	Byte till individuella elmätare
2009	Målning av fönster Energideklaration Byggnation av balkonger - 10 st
2012	Belysning till samtliga vindsförråd Installation av cykel-/barnvagnsramp - Uppgång/källargång E
2018	Installation av informationstavla - Uppgång F Filmat avsloppsrören
2019	Nya källar-/vindsförråd

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

2019
- Installation av fiber - Telia 100/100 Mbit/s
- Byte av termostater, radiatorer. Endast i lgh. med värmeproblem

2019-2020
- Byggnation av vindslägenheter - 5 st

2021
- Glidgjutning eldstäder - Alla eldstäder utom 1
- Byte av fönster i trappuppgång - 1 fönster i trappuppgång F

2021-2022
- Totalrenovering av innergård - Markarbeten och upprustning av entré samt sophus
- Nytt kodlåssystem ytterport
- Rörstammar filmade och spolade - Tekniskt skick är bra

2022
- Nya låskistor källardörrar - Automatisk låsning av dörrar
- Planteringar innergård - Nya planteringsbäddar och växter
- Brytskydd entrédörrar - Avser alla dörrar mot innergården
- Klottersanering
- Bevattningssytem - Gardena aut. bevattningssystem
- Ny låskista/cylinder till ny dörr - Avser ny entrédörr i uppgång F

2023
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Energideklaration
- Radonmätning
- Klottersanering
- Byte av kodlåssystem - avser portar på innergården
- Kanalrengöring av samtliga ventilationskanaler
- Installation av nytt torkskåp
- Installation av VA-ventil (Ballofix) till vindslägenheterna
- Byte av trasiga strömbrytare i uppgång E & D
- Rengöring av sopkärl
- Installation av ny torktumlare

2024
- Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder
- Brandskyddsinstallationer, brandsläckare, utrymningsskyltar m.m.
- Filmat rörstammar, tekniskt skick bra
- Bytt ut trasiga termostater i uppgång F och E
- Undersökt och åtgärdat mindre vattenläcka i trapphus E (källaren)
- Byte av ljusrörsarmarturer till LED i källare och tvättstuga
- Byte av låscylindrar till VA / El / Städ- och styrelserum
- Glidgjutning av kvarvarande rökkanal, lgh F1102
- Målning av "blindfönster" på gård och mot gatan

2025
- Installation av ny belysning i källarutrymmet, källargång F
- Installation av nytt expansionskärl
- Installation av vattenavledningssytem, källargång D
- Alg-rengöring av tak
- Tvätt av samtliga takfönster
- Reparation av lås i trapphus D

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

2025
- Byte av vertikala stammar i källargång E och F
- Reparation och ny puts av fasadsockel mot innergård
- Installation av hygrometrar i flertalet delar av fastigheten
- Installation av avfuktare i tvättstuga

Planerade underhåll

2026
- Fönsterrenovering/målning av fönster mot innergården

2027
- Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder

2027-2028
- Renovering av tvättstuga

2029
- OVK

2030
- Relining

2031
- Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder

2035
- Ommålning trapphus
- OVK
- Byte av dörrar

Avtal med leverantörer

Återvinning	Remondis
Banktjänster	Handelsbanken
Brandskyddskontroll av eldstäder	Räddningstjänsten Göteborg
Ekonomisk förvaltare	NABO
Elavtal	Göteborg Energi Din El
Elinstallationer	M2 El
Elnäts- och fjärrvärmeleverantör	Göteborg Energi
Expansionskärls-installation	Göteborgs El & Rörjour
Fasadsockel-reparation	Trä & Murkompaniet
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Fastighetsskötsel	Peters Helt & Rent
Glidgjutning av rökkanal	Göteborgs Skorstensservice
Restavfall och kompost	Göteborgs Stad Kretslopp & Vatten
Revision	Önnheim & Olsson Revisionsbyrå KB
Städning	WC Städ
Tele/TV/Bredband	Telia AB
Underhållsplan	LERO Byggkonsult
Vattenavledningssystem-installation	Vinovo
Vertikala stammar - byte	Agekil AB
Webbhotell & hemsida	Miss Hosting

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Övrig verksamhetsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

F.r.o.m. 1 januari 2025 är NABO ny ekonomisk förvaltare åt föreningen.

Fr.o.m. 30 april 2025 är Remondis ansvarig för återvinning

Styrelsen beslutade att avsluta fastighetsskötsel-avtalet med Peter Helt & Rent. Förändringen gäller fr.o.m. 1 januari 2026.

Övriga uppgifter

År 2025 präglades av ett mer stabilt ränteläge i jämförelse med föregående år och tack vare en avtagande inflation hölls avgifterna på samma nivå hela året. Inför kommande underhållsarbete och förväntat ökade fasta kostnader för föreningen, beslutade styrelsen att höja avgifterna med +3.5 % med start februari månad 2026.

Under årets inledning genomfördes den planerade övergången till en ny ekonomisk förvaltare, NABO, vilket har stärkt föreningens administrativa och ekonomiska rutiner samt minskat föreningens årliga utgifter. Styrelsen har utöver den ekonomiska förvaltningen även blivit utbildade via NABO i det nu obligatoriska regelverket för ekonomiska redovisning, K3.

Styrelsen har efter diskussion med Handelsbanken bundit ett av föreningens lån på 3 år samt sagt upp avtalet med Peters Helt och Rent för att ytterligare optimera föreningens framtida ekonomi. Vidare har en ekonomisk plan upprättats i linje med den underhållsplan som upprättades under 2024.

Flertalet av tidigare aviserade underhållsarbeten har genomförts under året. Göteborgs El & Rörjour installerade ett nytt expansionskärl, ett vattenavledningssystem har installerats i närheten av tvättstugan av Vinovo och Trä & Mur-kompaniet putsade och reparerade fasadsockeln på innergården.

I april och september hölls två gemensamma städdagar med stort engagemang från medlemmarna. Tillsammans städades bl.a. gården, entrén, trapphus, tvättstuga, fönster och trottoaren utanför fastigheten rengjordes från ogräs. Årets stämma lockade återigen ett stort deltagande och avslutades med grillning och umgänge.

Efter en lång process med offerter på både relining och rörbyten beslutades och genomfördes slutligen bytet av de vertikala stammarna i trapphus E och F under andra hälften av 2025.

Under årets sista kvartal hölls en extra föreningsstämma då flertalet av sittande styrelsemedlemmar sålt sina lägenheter och med utflytt innan ordinarie stämma. Likt ordinarie stämma visades ett stort engagemang från samtliga medlemmar och en ny sammansättning av styrelsen valdes in.

Utöver ovan har även följande genomförts:

Åtgärdat trasigt lås i uppgång D

Tvätt av takfönster

Besprutat tak med algfritt medel

Underhåll av ett antal balkongdörrar

Trivselhöjande åtgärder, ex. nya växter, julgran etc.

Installation av hygrometrar i flertalet delar av fastigheten

Installation av ny belysning i källarutrymmet, trapphus F

Bytt ut och installerat ny avfuktare i tvättstugan

Överlämning av ordförandeskap

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	992 202	943 282	798 161	712 771
Resultat efter fin. poster	-186 518	-67 237	-279 866	-1 161 744
Soliditet (%)	72	73	73	75
Yttre fond	226 400	226 400	116 400	116 400
Taxeringsvärde	34 400 000	38 800 000	38 800 000	38 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	782	656	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	97,3	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 077	3 077	3 077	2 821
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 077	3 077	3 077	2 821
Sparande / kvm totalyta, kr	178	46	-135	-137
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	18	22	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	184	157	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	59	58	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	261	238	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	4,51	4,22	1,19
Räntekänslighet (%)	3,68	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.

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Upplysning vid förlust

BRF 4:e Långgatan 10 redovisade en ekonomisk förlust på 181 361 SEK under det gångna räkenskapsåret. Förlusten beror på de underhållsåtgärder som gjorts för fasaden samt bytet av de vertikala stammarna enligt upprättad underhållsplan. Framöver prioriteras fortsatt nödvändigt underhåll med grund i vår underhållsplan. Styrelsen arbetar långsiktigt för att skapa och upprätthålla ett hållbart värde för föreningens medlemmar, nu och i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	11 990 650	-	-	11 990 650
Upplåtelseavgifter	2 134 380	-	-	2 134 380
Fond, yttre underhåll	226 400	-	-	226 400
Direkt kapitaltillskott	1 137 751	-	-	1 137 751
Balanserat resultat	-4 812 937	-67 237	-	-4 880 174
Årets resultat	-67 237	67 237	-186 518	-186 518
Eget kapital	**10 609 007**	**0**	**-186 518**	**10 422 488**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 880 174
Årets resultat	-186 518
Totalt	**-5 066 693**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-226 400
Balanseras i ny räkning	-4 950 293
	-5 066 693

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

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	992 202	943 282
Övriga rörelseintäkter	3	-2	2 674
Summa rörelseintäkter		**992 200**	**945 956**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-830 220	-577 706
Övriga externa kostnader	9	-71 226	-127 903
Personalkostnader	10	-27 599	-27 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 020	-121 020
Summa rörelsekostnader		**-1 050 064**	**-853 802**
RÖRELSERESULTAT		**-57 864**	**92 154**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	3 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-128 660	-163 368
Summa finansiella poster		**-128 654**	**-159 391**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-186 518**	**-67 237**
ÅRETS RESULTAT		**-186 518**	**-67 237**

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	13 907 405	14 028 425
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 907 405**	**14 028 425**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 907 405**	**14 028 425**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 655	17 217
Övriga fordringar	14	534 653	406 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	67 492	54 595
Summa kortfristiga fordringar		**611 800**	**477 830**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**611 800**	**477 830**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 519 205**	**14 506 255**

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 262 781	15 262 781
Fond för yttre underhåll		226 400	226 400
Summa bundet eget kapital		**15 489 181**	**15 489 181**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 880 174	-4 812 937
Årets resultat		-186 518	-67 237
Summa fritt eget kapital		**-5 066 693**	**-4 880 175**
SUMMA EGET KAPITAL		**10 422 488**	**10 609 007**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 168 000	0
Summa långfristiga skulder		**3 168 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	450 000	3 618 000
Leverantörsskulder		229 502	54 144
Skatteskulder		70 434	34 230
Övriga kortfristiga skulder		-3	1 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	178 784	189 215
Summa kortfristiga skulder		**928 717**	**3 897 248**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 519 205**	**14 506 255**

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-57 864**	**92 154**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	121 020	121 020
	63 156	**213 174**
Erhållen ränta	6	3 977
Erlagd ränta	-127 091	-164 548
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-63 929**	**52 603**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 505	-8 021
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	197 900	-16 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**121 466**	**27 848**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**121 466**	**27 848**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**343 025**	**380 248**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**464 490**	**408 096**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf 4:e Långgatan 10 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 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 - 2,00 %

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.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	963 700	891 273
Övriga årsavgifter	19 400	19 200
Övriga intäkter	9 102	32 809
Summa	**992 202**	**943 282**

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Återbetaln. all Framtid	0	2 674
Summa	**-2**	**2 674**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	25 768	18 895
Städning	45 781	43 781
Övrigt	488	13 503
Besiktning och service	4 826	5 018
Trädgårdsarbete	3 909	0
Snöskottning	1 294	3 500
Förbrukningsmaterial	1 210	1 236
Summa	**83 275**	**85 934**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 701	0
Tvättstuga	0	20 710
Dörrar och lås/porttele	9 352	1 648
Övriga gemensamma utrymmen	6 189	0
VA	0	8 268
Gård/markytor	2 917	0
Försäkringsärende/vattenskada	3 475	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	-3 475	3 475
Summa	**20 158**	**34 101**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	222 500	0
Fasader	52 343	0
Summa	**274 843**	**0**

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	21 996	21 426
Uppvärmning	180 437	215 837
Vatten	87 628	69 105
Sophämtning	45 714	59 209
Summa	**335 775**	**365 577**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 882	40 720
Övrigt	6 000	0
Bredband	33 292	18 380
Fastighetsskatt	36 204	34 230
Summa	**117 378**	**93 330**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	24 827	24 256
Revisionsarvoden	2 000	35 500
Ekonomisk förvaltning	43 189	41 911
Konsultkostnader	0	25 000
Summa	**70 016**	**126 667**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	21 000	21 000
Sociala avgifter	6 599	6 173
Summa	**27 599**	**27 173**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	128 521	163 290
Övriga räntekostnader	139	78
Summa	**128 660**	**163 368**

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 183 234	16 183 234
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**16 183 234**	**16 183 234**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 154 809	-2 033 789
Årets avskrivning	-121 020	-121 020
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 275 829**	**-2 154 809**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**13 907 405**	**14 028 425**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 188 632*	*3 188 632*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	22 800 000
Summa	**34 400 000**	**38 800 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 384	89 384
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**89 384**	**89 384**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-89 384	-89 384
Utgående ackumulerad avskrivning	**-89 384**	**-89 384**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

Föregående ÅR redovisade Nabo Klientmedelskonto under kassa och bank.

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 011	4 390
Försäkringspremier	44 939	41 882
Bredband	8 323	8 323
Förvaltning	9 219	0
Summa	**67 492**	**54 595**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	3,10 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2026-01-14	3,10 %	150 000	150 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,57 %	3 168 000	3 168 000
Summa			**3 618 000**	**3 618 000**
Varav kortfristig del			450 000	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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 863	24 851
El	3 018	1 910
Uppvärmning	22 421	23 582
Utgiftsräntor	2 957	1 388
Vatten	10 527	0
Löner	42 000	42 000
Beräknade uppl. sociala avifter	13 200	13 196
Förutbet hyror/avgifter	81 798	82 288
Summa	**178 784**	**189 215**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 715 000	6 715 000

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

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

Göteborg

Viktor Karl Erik Robertsson
Ordförande

Alex Matsson
Styrelseledamot

Jonas Lanhage Lyrheden
Styrelseledamot

Mattias Tegel
Styrelseledamot

Simon Andersson
Styrelseledamot

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

Önnheim & Olsson Revisionsbyrå KB
Per Gustaf Önnheim
Revisor

HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.06.2026 08:31

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 02.06.2026 11:39

DOCUMENT ID:
SJZM1Bmheze

ENVELOPE ID:
HyeZJHm2gfg-SJZM1Bmheze

DOCUMENT NAME:
Brf 4:e Långgatan 10, 769607-8877 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
d20eb4aeab9f620206327f2c6dee56db02d621ca316c8a4ef3fbbd2642d79984a75f77f44fec51f11092833d6186d48dcaad04737970d6ebe53b78508b578911

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. **Viktor Karl Erik Robertsson**	**Signed**	**03.06.2026 11:48**	**eID**	**Swedish BankID**
viktor_robertsson@live.com	Authenticated	02.06.2026 12:44	Low	IP: 62.20.20.172
2. **ALEX MATSSON**	**Signed**	**03.06.2026 17:01**	**eID**	**Swedish BankID**
alexmatsson@gmail.com	Authenticated	03.06.2026 16:59	Low	IP: 94.234.70.242
3. **JONAS LANHAGE LYRHEDEN**	**Signed**	**03.06.2026 17:04**	**eID**	**Swedish BankID**
jlanhage@gmail.com	Authenticated	03.06.2026 17:03	Low	IP: 94.234.67.205
4. **JAN MATTIAS TEGEL**	**Signed**	**03.06.2026 18:33**	**eID**	**Swedish BankID**
mattias.tegel@gmail.com	Authenticated	03.06.2026 18:32	Low	IP: 94.191.153.51
5. **Simon Andersson**	**Signed**	**03.06.2026 20:48**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.e.andersson@outlook.com	Authenticated	03.06.2026 17:04	Low	IP: 94.191.136.99
6. **Per Gustaf Önnheim**	**Signed**	**04.06.2026 08:31**	**eID**	**Swedish BankID**
per.onnheim@oor.se	Authenticated	04.06.2026 08:27	Low	IP: 151.177.189.239

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 4:e Långgatan 10, org.nr 769607-8877

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 4:e Långgatan 10 för år 2025.

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.

rJZJBm2gfg-SkGyHmnlGg

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen 4:e Långgatan 10 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

rJZJBm2gfg-SkGyHmnlGg

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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Önnheim
Auktoriserad revisor

rJZJBm2gfg-SkGyHmnlGg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.06.2026 08:30

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 02.06.2026 11:39

DOCUMENT ID:
SkGyHmnlGg

ENVELOPE ID:
rJZJBm2gfg-SkGyHmnlGg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
3 pages

SHA-512:
f957418a669b676be3ab46708451bdd1e99330669a9d8e7b4f527d535ec643de244751001342e5b613eeeb2664abe2cd755fb25739de7d1ae688505e7ec6d56d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Gustaf Önnheim	**Signed**	**04.06.2026 08:30**	**eID**	**Swedish BankID**
per.onnheim@oor.se	Authenticated	04.06.2026 08:27	Low	IP: 151.177.189.239

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed