

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja

769639-7624

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Masthugget 712:27 på Tredje Långgatan 26 i Göteborg. Fastigheten består av två byggnader, ett nyproducerat åttavåningshus på innergården och en ombyggd Smedja i två plan mot gatan.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta 39 bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar i enlighet med föreningens gällande stadgar.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	33,7	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	24 359,9	-286,5	-480,9	-30,8
Soliditet (%)	73,2	0,8	1,8	99,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 700 000	3	-511 645	-286 498	901 860
Medlemsinsatser	99 450 003				99 450 003
Disposition av föregående års resultat:			-286 498	286 498	0
Årets resultat				24 359 940	24 359 940
Belopp vid årets utgång	101 150 003	3	-798 143	24 359 940	124 711 803

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-798 143
årets vinst	24 359 940
	<b>23 561 797</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	23 561 797
	<b>23 561 797</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		33 727	0
Övriga intäkter	2	28 134 145	11 000
		<b>28 167 872</b>	<b>11 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-304 653	-100 369
Övriga kostnader		-1 356 036	-356 775
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-161 757	-73 631
		<b>-1 822 446</b>	<b>-530 775</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>26 345 426</b>	<b>-519 775</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 520	69 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 069 007	163 886
		<b>-1 985 487</b>	<b>233 276</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 359 939</b>	<b>-286 499</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 359 939</b>	<b>-286 499</b>
<b>Årets resultat</b>	2	<b>24 359 940</b>	<b>-286 498</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	165 222 261	2 312 497
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	107 485 562
		<b>165 222 261</b>	<b>109 798 059</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 222 261</b>	<b>109 798 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		295 660	13 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 106	327 457
		<b>348 766</b>	<b>340 965</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 846 520	6 136 217
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 195 286</b>	<b>6 477 182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>170 417 547</b>	<b>116 275 241</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 150 003	1 700 003
Förlagsinsatser		3	3
		<b>101 150 006</b>	<b>1 700 006</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-798 143	-511 645
Årets resultat		24 359 940	-286 498
		<b>23 561 797</b>	<b>-798 143</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>124 711 803</b>	<b>901 863</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	19 799 984	43 571 375
Övriga skulder	2, 7	15 500 000	61 971 452
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 299 984</b>	<b>105 542 827</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	200 016	0
Förskott från kunder		2 000 000	0
Leverantörsskulder		7 129 225	134
Aktuella skatteskulder		147 200	0
Övriga skulder		154 557	200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		774 762	9 630 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 405 760</b>	<b>9 830 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>170 417 547</b>	<b>116 275 241</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		26 345 426	-519 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		161 757	73 632
Erhållen ränta		-28 134 145	69 390
Erlagd ränta		83 520	163 886
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 543 442</b>	<b>-212 867</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 801	-209 548
Förändring av leverantörsskulder		7 129 091	-4 866
Förändring av kortfristiga skulder		-6 568 898	6 413 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-991 050</b>	<b>5 985 757</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-55 585 958	-44 309 911
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-55 585 958</b>	<b>-44 309 911</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Medlemsinsatser		99 450 000	0
Upptagna lån från kreditinstitut		20 000 000	0
Amortering av lån från kreditinstitut		-64 162 689	44 085 778
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>55 287 311</b>	<b>44 085 778</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 289 697</b>	<b>5 761 624</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 136 217	374 593
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 846 520</b>	<b>6 136 217</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolaget har beslutat att övergå från att tillämpa den svenska bokföringsstandarden K2 till att tillämpa K3 från och med januari 2022.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

BRF Smedjan har under 2025 efter förhandlingar med långivaren 4D Förvaltning AB (559130-9876) erhållit en eftergift av en fordran uppgående till 28 134 145 kr. Beloppet har intäktsförts i räkenskaperna. Detta förklarar årets resultat.

## Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El för belysning	5 519	100 369
Vatten och avlopp	7 586	0
Övriga lokalkostnader	45 148	0
Övriga fastighetskostnader	246 400	0
	<b>304 653</b>	<b>100 369</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500 164	2 500 164
Omklassificeringar	163 071 520	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 571 684</b>	<b>2 500 164</b>
Ingående avskrivningar	-187 667	-114 036
Årets avskrivningar	-161 757	-73 631
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-349 424</b>	<b>-187 667</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 222 260</b>	<b>2 312 497</b>

## Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 485 562	63 175 651
Inköp	55 585 958	44 309 911
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 071 520</b>	<b>107 485 562</b>
Omklassificeringar	-163 071 520	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-163 071 520</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>107 485 562</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	<b>Lånebelopp</b>
<b>Långgivare</b>	<b>2024-12-31</b>
Lån Swedbank 266-5	6 666 667
Lån Swedbank 267-3	6 666 667
Lån Swedbank 265-7	6 666 666
	<b>20 000 000</b>
 Kortfristig del av långfristig skuld	 200 016

### Not 7 Långfristiga skulder

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Långfristiga skulder 4D Förvaltning AB	15 500 000	61 971 452
	<b>15 500 000</b>	<b>61 971 452</b>

### Not 8 Eventualförpliktelser

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avtal förskotts- och insatsgarantiförsäkringar	0	1 700 000
	<b>0</b>	<b>1 700 000</b>

Göteborg 2025-07-04



Fredrik Nyman  
Ordförande




Erik Backman  
Styrelseledamot



Kristoffer Hultberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-07-04

Cedra Väst KB



Sofia Herlitz  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja  
Org.nr. 769639-7624

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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 upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### *Revisorers ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

### *Anmärkning*

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om ekonomiska föreningar, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den 4 juli 2025

Cedra Väst KB

*Sofia Herlitz*

Sofia Herlitz

Auktoriserad revisor