

Årsredovisning 2025

Brf Långkorven

769606-1410



Välkommen till årsredovisningen för Brf Långkorven

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 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
Kopplet 2	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 89 bostadsrätter om totalt 7 219 kvm och 6 lokaler om 142 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 360 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samuel Giers	Ordförande
Sara Jawad	Suppleant
William Lund	Suppleant
Emma Maria Berg	Styrelseledamot
Li Von Sydow	Styrelseledamot
Nils Erik Grundberg	Styrelseledamot

Valberedning

Filippa Karlsson
Maria Gustavsson
Kruna Madunic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Andreas Holman	Revisor	Kungsbron borevision
Ola Olsson	Revisorssuppleant	Kungsbron borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Rensning av ventilationskanaler
 - Målning av trapphusentré, Dianavägen 25
 - Förbättrad taksäkerhet

Planerade underhåll

- 2026**
- Rensning av ventilationskanaler (fortsättning)
 - Hissrenovering
 - Låsbyte i föreningens gemensamma utrymmen/lokaler
 - Stamspolning och analys av stammarnas skick
 - Målning av hyreslokaler
- 2027**
- Fasadrenovering inkl fönster och portar
 - Stambyte eller relining av stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Sommar- och vinterunderhåll	PHM
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Storholmen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes under 2025 på grund av prishöjningar för vatten, el, sophämtning och fjärrvärme.

För att motverka de höjda driftkostnaderna har föreningen under året sett över och omförhandlat flera avtal för att sänka de kostnader som vi har kontroll över. Parallellt har vi fokuserat på att öka intäkterna inför 2026 genom att hyra ut föreningens lokaler till mer marknadsmässiga nivåer.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10% och 2025-05-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 178 895	3 477 884	-3 240 950	3 212 373
Resultat efter fin. poster	-1 012 984	-1 460 507	-1 497 120	-982 394
Soliditet (%)	91	92	92	92
Yttre fond	7 157 983	6 493 028	5 424 218	4 361 384
Taxeringsvärde	328 403 000	334 458 000	334 458 000	334 458 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	524	432	393	393
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,3	81,1	77,2	82,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 313	1 313	1 313	1 313
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 223	1 223	1 223	1 223
Sparande / kvm totalyta, kr	16	-38	-90	-28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	83	94	103
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	90	67	72	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	38	36	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	188	202	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	4,22	3,66	1,18
Räntekänslighet (%)	2,50	3,04	3,34	3,34

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett årets resultat om -1 012 984 kr. Resultatet påverkas i stor utsträckning av avskrivningar om 778 632 kr, vilka är en icke-kassapåverkande kostnad. Årets resultat innebär en förbättring jämfört med föregående år, då resultatet uppgick till -1 460 507 kr, och föreningens sparande har samtidigt stärkts från negativt till svagt positivt.

Inför 2026 avser styrelsen att fortsätta stärka föreningens likviditet för att möta kommande utgifter för planerat underhåll under 2026–2027. De planerade underhållsåtgärderna de närmaste åren avses finansieras genom utökade banklån. Styrelsen har även vidtagit och beslutat om åtgärder för att stärka föreningens ekonomi, bland annat genom avgiftshöjningar, översyn och omförhandling av kostsamma serviceavtal samt förnyelse av hyresavtal för föreningens lokaler till mer marknadsmässiga nivåer. Årsavgifterna höjdes med 10 % i februari 2025 och med ytterligare 10 % i juni 2025. Därutöver är höjningar beslutade med 10 % i april 2026 samt med 9 % i september 2026.

Föreningen har fem hyresrätter som uppgår till 362 kvm. För att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden så avser styrelsen sälja (upplåta med bostadsrätt) hyresrätterna så fort de blir friställda.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	AVSÄTTNING BALKONGFOND	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	81 092 132	-		-	81 092 132
Upplåtelseavgifter	46 408 383	-		-	46 408 383
Fond, yttre underhåll	6 493 028	-	61 260	603 695	7 157 983
Balanserat resultat	-14 768 386	-1 460 507		-603 695	-16 832 588
Årets resultat	-1 460 507	1 460 507		-1 012 984	-1 012 984
Eget kapital	117 764 650	0		-1 012 984	116 812 927

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 832 588
Årets resultat	-1 012 984
Totalt	-17 845 571

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	985 209
Att från yttre fond i anspråk ta	-184 971
Balanseras i ny räkning	-18 645 809
	-17 845 571

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	4 178 895	3 477 884
Övriga rörelseintäkter	3	33 842	173 764
Summa rörelseintäkter		4 212 737	3 651 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 558 454	-3 469 601
Övriga externa kostnader	9	-406 039	-282 956
Personalkostnader	10	-232 348	-214 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-778 632	-778 632
Summa rörelsekostnader		-4 975 473	-4 745 302
RÖRELSERESULTAT		-762 736	-1 093 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 845	13 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-252 092	-379 861
Summa finansiella poster		-250 247	-366 853
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 012 984	-1 460 507
ÅRETS RESULTAT		-1 012 984	-1 460 507

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	125 664 170	126 432 614
Maskiner och inventarier	13	1 703	11 891
Summa materiella anläggningstillgångar		125 665 873	126 444 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 665 873	126 444 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 599	28 899
Övriga fordringar	14	881 637	528 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	170 402	182 757
Summa kortfristiga fordringar		1 146 638	740 406
Kassa och bank			
Kassa och bank		414 760	417 901
Summa kassa och bank		414 760	417 901
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 561 398	1 158 307
SUMMA TILLGÅNGAR		127 227 271	127 602 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 500 515	127 500 515
Fond för yttre underhåll		7 157 983	6 493 028
Summa bundet eget kapital		134 658 498	133 993 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 832 588	-14 768 386
Årets resultat		-1 012 984	-1 460 507
Summa fritt eget kapital		-17 845 571	-16 228 893
SUMMA EGET KAPITAL		116 812 927	117 764 650
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 000 000	9 000 000
Leverantörsskulder		370 211	212 777
Skatteskulder		11 112	15 661
Övriga kortfristiga skulder		240	277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 032 781	609 447
Summa kortfristiga skulder		10 414 344	9 838 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 227 271	127 602 812

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-762 736	-1 093 654
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	778 632	778 632
	15 896	-315 022
Erhållen ränta	1 845	13 008
Erlagd ränta	-265 811	-385 167
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-248 071	-687 181
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 873	39 208
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	589 901	-239 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	324 958	-887 275
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	61 260	65 810
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	61 260	65 810
ÅRETS KASSAFLÖDE	386 218	-821 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	742 186	1 563 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 128 404	742 186

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Långkorven 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, kabel-tv, 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	0,75 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 5,00 %

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. 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 556 434	2 869 788
Hysesintäkter, bostäder	519 384	486 152
Hysesintäkter, lokaler	52 266	51 860
Övriga intäkter	50 811	70 084
Summa	4 178 895	3 477 884

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	1
Erhållna bidrag	33 840	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	170 263
Övriga intäkter, moms	0	3 500
Summa	33 842	173 764

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	81 812	60 691
Besiktning och service	248 904	179 097
Städning	197 616	224 106
Övrigt	32 374	9 625
Trädgårdsarbete	272 845	126 888
Snöskottning	40 744	62 023
Summa	874 295	662 429

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	4 479
Bostäder	4 247	13 449
Bostäder VVS	32 813	0
Tvättstuga	36 375	6 279
Trapphus/port/entr	0	14 813
Soprum/miljöanläggning	29 374	0
Dörrar och lås/porttele	35 557	43 928
VA	27 702	90 848
Värme	3 280	18 191
Ventilation	15 646	0
El	17 573	8 324
Hissar	141 676	79 545
Tak	9 938	0
Fasader	0	1 431
Försäkringsärende/vattenskada	0	128 808
Summa	354 181	410 094

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	27 188	0
Tvättstuga	51 386	0
Trapphus/port/entré	0	31 125
Ventilation	106 397	0
El	0	93 179
Tak	0	275 375
Summa	184 971	399 679

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	401 898	611 845
Uppvärmning	663 298	494 360
Vatten	433 271	276 696
Sophämtning	314 095	300 504
Summa	1 812 562	1 683 405

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	131 668	120 917
Kabel-TV	18 752	18 640
Bredband	15 939	16 636
Fastighetsskatt	166 086	157 800
Summa	332 445	313 993

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 848	936
Övriga förvaltningskostnader	116 685	103 835
Juridiska kostnader	163 507	63 310
Revisionsarvoden	40 000	39 875
Ekonomisk förvaltning	75 000	75 000
Summa	406 039	282 956

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 800	171 800
Sociala avgifter	55 548	42 313
Summa	232 348	214 113

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	251 177	379 536
Övriga räntekostnader	915	325
Summa	252 092	379 861

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 501 812	131 501 812
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 501 812	131 501 812
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 069 198	-4 300 754
Årets avskrivning	-768 444	-768 444
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 837 642	-5 069 198
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 664 170	126 432 614
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 702 477</i>	<i>50 702 477</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 403 000	98 458 000
Taxeringsvärde mark	200 000 000	236 000 000
Summa	328 403 000	334 458 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 844	101 844
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 844	101 844
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-89 953	-79 765
Årets avskrivning	-10 188	-10 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-100 141	-89 953
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 703	11 891

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	167 993	172 350
Övriga fordringar	0	32 115
Nabo Klientmedelskonto	713 644	324 285
Borgo	0	0
Summa	881 637	528 750

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 971	34 885
Försäkringspremier	123 916	120 403
Kabel-TV	4 765	4 688
Bredband	0	2 787
Förvaltning	18 750	19 994
Summa	170 402	182 757

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-02-10	2,41 %	9 000 000	9 000 000
Summa			9 000 000	9 000 000
Varav kortfristig del			9 000 000	9 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 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	97 493	82 409
Städning	16 468	16 050
El	32 974	75 749
Uppvärmning	123 328	44 733
Utgiftsräntor	31 331	45 050
Vatten	62 473	32 115
Löner	176 800	0
Bredband	692	0
Sociala avgifter	55 548	0
Förutbetalda avgifter/hyror	435 674	313 341
Summa	1 032 781	609 447

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 203 000	43 203 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Stockholm

Samuel Giers
Ordförande

Emma Maria Berg
Styrelseledamot

Li Von Sydow
Styrelseledamot

Nils Erik Grundberg
Styrelseledamot

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

Kungsbron borevision
Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 15:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.05.2026 11:10

DOCUMENT ID:

H1-xM_RlgGg

ENVELOPE ID:

B1x1f_0UIMI-H1-xM_RlgGg

DOCUMENT NAME:

Brf Långkorven, 769606-1410 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

aa3a0c55f399519be2a6c6093da5cfc560d9f293dd265e360bf569ceb4da64f57c76f735859760ae3b38378bf6fa14a826edc33516b0d1b3867a86ba63b979b7

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. Carl Samuel Giers samuel.giers@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2026 01:19 30.05.2026 01:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.14.174
2. Li Von Sydow li.vonsydow@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 10:06 29.05.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.207.33
3. Emma Maria Berg emma.berg.se@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 14:19 29.05.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.230.85
4. Nils Erik Grundberg nils.grundberg@tajga.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 14:46 01.06.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.68.6
5. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:00 01.06.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.48.250

* 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 Långkorven

Org.nr 769606-1410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Långkorven för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Långkorvens 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 maj 2025 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 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 för LCE 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 för LCE 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 Långkorven 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.

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 provar 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgänglig för föreningens medlemmar i lagstadgad tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-27. Enligt Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar ska styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 15:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.05.2026 11:10

DOCUMENT ID:

BJlzdR8eze

ENVELOPE ID:

SJJzuCIGMI-BJlzdR8eze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Långkorven
2025-12-31 (1).pdf

2 pages

SHA-512:

26f19dce3e5a20beca838ac95dbb4af77b7331fca7e0243
7d666c0468ca6f98fdd3791c980696c9e606ae1ef32abb
3e1f3b7b65c1b1eb194ed201245833d70b4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	01.06.2026 15:01	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	01.06.2026 15:00	Low	IP: 90.130.48.250

* 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