2025

Årsredovisning

Brf Långreven 16



CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Långreven 16

716417-9157

Räkenskapsåret

2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Långreven 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning
Föreningens fastighet, Långreven 16, bebyggdes 1930. Föreningen registrerades 1982-11-01. Fastigheten är belägen på Metargatan 9, Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 34 lägenheter. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:
32 stycken 1 rum och kök,
2 stycken 2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 167 m2
Total lokalyta: 5 m2

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i IF.

Gemensamma utrymmen
Till föreningens gemensamma utrymmen hör tvättstuga, hobbyrum, trapphus, cykelförråd, vädringsbalkonger, källar- och vindsförråd samt trädgården.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av AB Energibevakning. Lokalvården har utförts av Jannis O Vassilis Corner HB.

Fastighetens tekniska status
Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov kommande år.

Planerade underhållsåtgärder
Takrenovering

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Utförda underhållsåtgärder	År
Injustering undercentral	2025
Injustering värmesystem	2024
Dränering och återställande av utemiljö	2018
Renovering av hiss	2017
Renovering av fönster och fönsterdörrar	2015
Renovering av tvättstuga inkl. ny tvättmaskin	2011
Spolning av stamledningar	2009
Byte av elstammar	2003
Fasadrenovering	2001

Beskattning
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxerinsgvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Injustering av undercentral, ytterligare en mobilmast på taket.

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 46 stycken, och vid årets slut 47 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning
Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Peter Bengtsson Knochenhauer	Ordförande
	Eva Sundström	Ledamot (tillträtt som ledamot under året)
	Christian Crusius	Ledamot
	Lisa Cinthio	Ledamot (avgått under året)
Suppleant	Hannah Händel	
Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-12.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 326	1 268	1 255	1 038	1 046
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12	-496	-32	-171	51
Kassalikviditet (%)	36,14	37,67	51,68	291,88	495,06
Soliditet (%)	54,30	52,09	58,76	59,83	62,90
Skuldränta (%)	3,47	4,98	4,70	1,54	1,22
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	951	951	951	792	792
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 462	1 462	1 462	1 462	1 462
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 468	1 468	1 468	1 468	1 468
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	40	34	-84	134
Räntekänslighet (%)	1,54	1,54	1,54	1,85	1,85
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	489	465	449	467	342
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,70	87,51	88,41	89,42	84,89

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 032 226	2 512 448	673 169	-2 194 610	-495 961	**2 527 272**
Avsättning yttre UH fond			157 000	-157 000		**0**
Ianspråktagande yttre UH fond			-470 762	470 762		**0**
Omföring av föregående års resultat:				-495 961	495 961	**0**
Årets resultat					11 895	**11 895**
Belopp vid årets utgång	**2 032 226**	**2 512 448**	**359 407**	**-2 376 809**	**11 895**	**2 539 167**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 376 809
årets vinst	11 895
	-2 364 914
behandlas så att	
stagdeenlig reservering fond för yttre underhåll	154 347
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 519 261
	-2 364 914

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 325 676	1 268 010
Summa rörelseintäkter		**1 325 676**	**1 268 010**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 034 036	-1 460 358
Övriga externa kostnader		-108 712	-107 106
Personalkostnader	4	-39 426	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-72 318	-72 318
Summa rörelsekostnader		**-1 254 492**	**-1 679 208**
Rörelseresultat		**71 184**	**-411 198**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 512	-85 313
Summa finansiella poster		**-59 289**	**-84 763**
Resultat efter finansiella poster		**11 895**	**-495 961**
Resultat före skatt		**11 895**	**-495 961**
Årets resultat		**11 895**	**-495 961**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	3 904 015	3 976 333
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 904 015**	**3 976 333**
Summa anläggningstillgångar		**3 904 015**	**3 976 333**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		339	0
Övriga fordringar		4 010	5 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 131	88 570
Summa kortfristiga fordringar		**97 480**	**94 321**
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	675 027	781 400
Summa kassa och bank		**675 027**	**781 400**
Summa omsättningstillgångar		**772 507**	**875 721**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 676 522**	**4 852 054**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 544 674	4 544 674
Fond för yttre underhåll		359 407	673 169
Summa bundet eget kapital		**4 904 081**	**5 217 843**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 376 809	-2 194 610
Årets resultat		11 895	-495 961
Summa fritt eget kapital		**-2 364 914**	**-2 690 571**
Summa eget kapital		**2 539 167**	**2 527 272**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	1 713 645	1 713 645
Leverantörsskulder		73 870	226 115
Skatteskulder		5 351	8 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 489	376 984
Summa kortfristiga skulder		**2 137 355**	**2 324 782**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 676 522**	**4 852 054**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 895	-495 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		72 318	72 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**84 213**	**-423 643**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 159	6 785
Förändring av leverantörsskulder		-152 245	137 701
Förändring av kortfristiga skulder		-35 182	64 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-106 373**	**-214 233**
Årets kassaflöde		**-106 373**	**-214 233**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		781 400	995 632
Likvida medel vid årets slut		**675 027**	**781 399**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revision.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.
Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 101 347 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter
I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

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

Skuldränta (%)
Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 109 640	1 109 640
Gemensamhetsel	81 843	58 042
Tillägg bredband	55 080	55 080
Hyror lokaler	40 000	0
Övriga intäkter	11 971	10
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 802	9 193
Avgift andrahandsuthyrning	14 340	36 046
	1 325 676	**1 268 011**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	63 775	55 535
Periodiskt underhåll	0	470 762
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	95 848	92 170
Uppvärmningskostnad	333 149	312 116
Vatten- och avloppsavgifter	95 616	87 190
Elavgifter	144 687	146 080
Renhållning	65 327	63 196
Förbrukningsmaterial	1 939	4 382
Fastighetsförsäkringar	60 282	56 373
TV, bredband och telefoni	112 307	113 197
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	61 106	57 770
Rengöring vent, brandskydd	0	1 587
	1 034 036	**1 460 358**

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
	39 426	**39 426**

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 794 088	5 794 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 794 088**	**5 794 088**
Ingående avskrivningar	-2 543 207	-2 470 889
Årets avskrivningar	-72 318	-72 318
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 615 525**	**-2 543 207**
Mark	725 452	725 452
Utgående värde mark	**725 452**	**725 452**
Utgående redovisat värde	**3 904 015**	**3 976 333**
Taxeringsvärden byggnader	18 449 000	16 235 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	36 000 000
	51 449 000	**52 235 000**
Bokfört värde byggnader	3 178 563	3 250 881
Bokfört värde mark	725 452	725 452
	3 904 015	**3 976 333**

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 51 200 000 kr, lokaler 249 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 378 300	4 378 300
	4 378 300	**4 378 300**

Panbrev i eget förvar: 215 000 kr

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea checkräkningskonto	651 771	758 215
Nordea sparkonto företag	23 256	23 185
	675 027	**781 400**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2025-12-31**	**Lånebelopp 2023-12-31**
Swedbank Hypotek AB	3,101	3 mån	913 645	913 645
Swedbank Hypotek AB	3,108	3 mån	800 000	800 000
			1 713 645	**1 713 645**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 713 645	1 713 645

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 713 645 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

Årsredovisningen beslutades 2026-06-08.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Bengtsson Knochenhauer
Ordförande

Eva Sundström
Ledamot

Christian Crusius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/03385058-ce14-4a8e-8676-34e1f6431c2d
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 13 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

CHRISTIAN ALEXANDER CRUSIUS
23e1fb1f-75f5-4c53-80dd-335b54c427e0 - 2026-06-09 12:06:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 65294551-c077-4454-8108-93b4496b8b7b - SE

EVA SUNDSTRÖM
ae89fee7-c059-4fce-aec1-f0b54cfcc748 - 2026-06-10 20:37:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 857db37e-72e4-4b7e-9a25-e7d47a0ed28b - SE

Peter Knochenhauer
00ec5e03-cc35-42bd-8d1c-1a4cc263c938 - 2026-06-12 09:57:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 03acebac-33d7-413b-b9d1-e41de59a58b8 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
9cedae02-414b-48ac-919b-aa5046e5dd8d - 2026-06-15 08:04:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c2cc3755-77fa-4e03-b130-32c8e0e7885d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Långreven 16
Org.nr. 716417-9157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Långreven 16 för år 2025.
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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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:

Dokumentet signerades av alla parter 2026-06-15 kl 07:04 via Accountec Byråportal.

• 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-06-15 kl 07:04 via Accountec Byråportal.

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 Brf Långreven 16 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "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.

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

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-06-15 kl 07:04 via Accountec Byråportal.

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 bostadsrättslagen.

Anmärkning
Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag informera om att styrelsen inte lämnat årsredovisning till revisor inom den tid som föreskrivs i lag och stadgar och att jag därmed inte kunnat slutföra revisionen inom de tidsramar som förutsätts enligt lag och stadgar.

SUNDSVALL den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Dokumentet signerades av alla parter 2026-06-15 kl 07:04 via Accountec Byråportal.

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn:	Brf Långreven Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma:	a22d15ef88e45a975232f1d668e4f52319762c5641c8f514d9299c69b27006c9
Skickad:	2026-06-15 kl 07:03

Signaturer

Digitalt signerad av:	JOANNA ULIN
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-06-15 kl 07:04

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.

Castor Förvaltning CastorForvaltning Förvaltnings AB Castor