

Årsredovisning 2025

Brf Långströmsparken

769632-3281



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Långströmsparken

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-19 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
Biskopsgården 122:1, 123:1, 124:1, 125:1	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019 och 2020.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 6 300 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Linnér (185)	Ordförande
Amir Mohammadi (142)	Styrelseledamot
Camilla Casimiro (189)	Styrelseledamot
Edvin Åblad (171)	Sekreterare
Lisa Amanda Jerrhagen (204)	Styrelseledamot
Per Håkan Jönsson (199)	Kassör
Pratiksha Bharat Patil (193)	Suppleant
Vivek Mohan (177)	Suppleant
Ulrika Tiitson (140)	Suppleant

Valberedning

Paula Costa (205), Ola Ståhlberg (205), Harish Dinne (200), Magnus Eldén (212)

Firmateckning

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

Revisorer

Carl Henrik Ahlgren Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Åtgärdat samtliga trappor. Tvättning av tak och fasader, byte av trall på altaner samt, markarbete i etapp 1. Utbyte av smart-hemma-system i 45 radhus.

Planerade underhåll

2026 ● Tvättning av tak och fasader samt byte av trall på altaner i etapp 2 & 3 samt alla balkonger, slamsugning av dagvattenmagasin..

2026-2029 ● Utbyte av eventuella döda buskar samt vid behov klippning

2030 ● Tvätt av tak och fasader, underhåll av tak och ommålning av fasader.

Avtal med leverantörer

Byte av Smart-Hemma-system till Plejd	Göteborgs El Och Tele AB
Dagvatten	Gbg Kommun Intraservice
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetslån	Handelsbanken - Stadshypotek
Fastighetslån från 2025-04-17	Swedbank
Fastighetslån till 2025-04-17	Nordea Hypotek AB
Försäkring	Länsförsäkringar Älvsborg
Insamling återvinningsförpackningar, julgranar	Ragn-Sells AB
Konsultstöd underhållsåtgärder	Thurix-gruppen
Låsservice	AB Lerums Lås & Larm Service
Leasing gräsklipparrobotar	Husqvarna Commercial Solutions AB
Parkeringsövervakning	Parkeringsstjänst Väst AB
Snöröjning och halkbekämpning	AD Entreprenad och Städ AB
Sparkonto	SBAB Bank AB
Underhållsåtgärder	Villagruppen Gbg AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens 50 radhus har samtliga boytan 126 kvm, ett förråd på 7,1 kvm och andelstalet 0,02 i bostadsrättsföreningen. Radhusen blev vid byggnationen Svanenmärkta med licensnummer 3089 0097. Certifikatet kan laddas ner från Nabo.se. Radhusen har energiklass B enligt BBR24 och BBR26-28. Klassningen kan laddas ned från Nabo.se. I bostadsrättstillägget i föreningens försäkring (nr 2081015*00) hos Länsförsäkringar Göteborg Bohuslän ingår egendoms-, bostadsrätts-, ansvars-, rättsskydds, förmögenhetsbrotts- och kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och förtroendevalda. Försäkringsbrev och villkor finns allmänt tillgängliga på Nabo.se för att underlätta för medlemmar som vill anmäla skada. Byggnationen av föreningens hus skedde i tre etapper 2017-2020 helt i säljarens regi. Entreprenör var Västkoststugan AB. Garantitiden var på material två år från godkänd slutbesiktning och på utfört arbete 5 år. Slutbesiktningar. 2-års och 5-års besiktningar för alla tre etapper har utförts mellan 2019-06-21 och 2025-06-09. Del av trappor i vissa hus har höga knarrljud som hanteras inom förlängd garanti.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den underhållsplan som vi tog fram under 2023 innebar att avsättningarna för vårt underhåll behövde öka från 380 000 kr per år till 470 000 kr. Förutom denna ökning av kostnaderna för planerat underhåll innebar oväntat snabb röta på trallen på altaner och balkonger samt konkurs och nedstängning av vårt smart-hemma system (Compare-IT) att vi behövde byta till Plejd, vilket innebar kostnader för såväl förening som bostadsrättsinnehavare. Styrelsen höll månadsavgifterna oförändrade under 2025, bland annat för att underlätta medlemmarnas egenfinansiering av bytet av smart-hemma system. Efter räkenskapsåret, vid årsskiftet 2025/26, höjdes månadsavgifterna 5%.

Upphandlingen av underhållet av våra radhus vanns av Villagruppen Gbg AB. De gjorde ett bra jobb 2025 och vi har därför tecknat avtal med dem även för vårt planerade underhåll under 2026. Kostnaden för detta underhåll är så stor att vi kommer behöva öka våra lån med 2,3-2,6 miljoner kronor. Vårt lån hos Handelsbanken, 27,4 miljoner med 4,44% ränta, kommer att läggas om 2025-10-30. Vi hoppas då på betydligt lägre ränta.

Förändringar i avtal

Ett av våra två lån omplacerades 2025-04-17. Lånet låg hos Nordea. Upphandlingen av lånet på 30 318 000 kr vanns av Swedbank med räntan 2,96% bunden till 2030-04-25.

Övriga uppgifter

Avskrivningarna har detta år ökat mycket (nästan 1,1 miljoner kronor till 2 473 956 kr) beroende på att förändringar i regelverket gör att vi övergår från schablonavskrivning (K2) till komponentavskrivning (K3). Vi har använt schablonavskrivning åren 2021 till och med 2024. Komponentavskrivning använde vi 2020 och åter igen nu 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 570 728	3 330 147	2 803 200	2 734 800
Resultat efter fin. poster	-3 219 206	-424 754	-428 437	174 522
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	2 370 000	1 900 000	1 520 000	1 140 000
Taxeringsvärde	129 994 000	129 994 000	123 684 000	123 684 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	567	529	445	434
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,8	99,6	99,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 126	9 200	9 275	9 383
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 126	9 200	9 275	9 383
Sparande / kvm totalyta, kr	74	156	154	250
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	15	13	11	10
Energikostnad / kvm totalyta, kr	15	13	11	10
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	3,29	2,34	1,14
Räntekänslighet (%)	16,11	17,38	20,84	21,61

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av våra stora avskrivningar och vårt stora underhåll överstiger det negativa resultatet. Ett negativt resultat är vanligt för bostadsrättsföreningar som är relativt nya även om de, som vår, har en ekonomi under god kontroll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	190 000 000	-	-	190 000 000
Upplåtelseavgifter	7 700 000	-	-	7 700 000
Fond, yttre underhåll	1 900 000	-	470 000	2 370 000
Balanserat resultat	-2 046 059	-424 754	-470 000	-2 940 813
Årets resultat	-424 754	424 754	-3 219 206	-3 219 206
Eget kapital	197 129 187	0	-3 219 206	193 909 981

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 940 813
Årets resultat	-3 219 206
Totalt	-6 160 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	470 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 211 214
Balanseras i ny räkning	-5 418 805
	-6 160 019

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	3 570 728	3 330 147
Övriga rörelseintäkter	3	12 399	10 905
Summa rörelseintäkter		3 583 127	3 341 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 024 245	-278 710
Övriga externa kostnader	9	-152 910	-148 736
Personalkostnader	10	-68 903	-68 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 473 956	-1 408 875
Summa rörelsekostnader		-4 720 014	-1 905 089
RÖRELSERESULTAT		-1 136 887	1 435 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 319	52 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 111 638	-1 913 594
Summa finansiella poster		-2 082 319	-1 860 717
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 219 206	-424 754
ÅRETS RESULTAT		-3 219 206	-424 754

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	250 454 608	252 917 476
Markanläggningar	13	419 735	430 823
Summa materiella anläggningstillgångar		250 874 343	253 348 299
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		250 874 343	253 348 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 305	17 945
Övriga fordringar	14	1 239	1 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	129 602	113 782
Summa kortfristiga fordringar		137 146	133 009
Kassa och bank			
Kassa och bank		941 380	2 186 168
Summa kassa och bank		941 380	2 186 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 078 526	2 319 177
SUMMA TILLGÅNGAR		251 952 869	255 667 476

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 700 000	197 700 000
Fond för yttre underhåll		2 370 000	1 900 000
Summa bundet eget kapital		200 070 000	199 600 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 940 813	-2 046 059
Årets resultat		-3 219 206	-424 754
Summa ansamlad förlust		-6 160 019	-2 470 813
SUMMA EGET KAPITAL		193 909 981	197 129 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 863 230	27 325 912
Summa långfristiga skulder		29 863 230	27 325 912
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 629 088	30 632 750
Leverantörsskulder		18 550	13 060
Övriga kortfristiga skulder		28 928	30 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	503 092	535 736
Summa kortfristiga skulder		28 179 658	31 212 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 952 869	255 667 476

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 136 887	1 435 963
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 473 956	1 408 875
	1 337 069	2 844 838
Erhållen ränta	24 678	44 932
Erlagd ränta	-2 160 474	-1 761 145
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-798 727	1 128 625
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	504	-156
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 779	30 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-778 444	1 159 400
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-466 344	-471 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-466 344	-471 504
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 244 788	687 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 186 168	1 498 272
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	941 380	2 186 168

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Långströmsparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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. Att avskrivningsprocenten är något högre än vad de bör vara utifrån avskrivningstiderna beror på att föreningen under åren 2021–2024 tillämpade shablonavskrivning, vilket innebar lägre avskrivningar. Avskrivningarna hamnade efter i förhållande till vad de borde varit. De behöver därför nu vara något högre för att komma ifatt till avskrivningstidens slut.

Följande avskrivningsprocent och avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,29 %	80 år
Yttertak	2,80 %	40 år
Fasader	2,80 %	40 år
Balkonger	2,80 %	40 år
Fönster	1,76 %	60 år
Stamledningar VA	2,17 %	50 år
Stamledningar Värme	1,29 %	80 år
Ventilation	3,97 %	30 år
EI	2,17 %	50 år
Markanläggningar	2,50 %	40 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 569 400	3 330 000
Övriga intäkter	1 328	147
Summa	3 570 728	3 330 147

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-0
Övriga intäkter	0	3 970
Ersättn.fr.försäkr.bolag	12 404	6 935
Summa	12 399	10 905

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	826	100
Besiktning och service	30 813	23 200
Trädgårdsarbete	39 499	27 027
Snöskottning	17 875	26 875
Övrigt	3 600	0
Summa	92 613	77 202

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 926	0
El	481 375	0
Tak	5 063	0
Summa	488 364	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Bostäder	1 211 214	0
Summa	1 211 214	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 077	0
Vatten	95 336	79 749
Sophämtning	4 366	4 744
Summa	100 779	84 493

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	131 275	117 015
Summa	131 275	117 015

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	76 110	65 643
Förbrukningsmaterial	2 051	4 592
Juridiska kostnader	3 571	3 408
Revisionsarvoden	17 750	17 750
Ekonomisk förvaltning	53 428	50 968
Konsultkostnader	0	6 375
Summa	152 910	148 736

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	54 067	54 097
Sociala avgifter	14 836	14 671
Summa	68 903	68 768

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 111 530	1 913 594
Övriga räntekostnader	108	0
Summa	2 111 638	1 913 594

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	260 150 000	260 150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 150 000	260 150 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 232 524	-5 834 739
Årets avskrivning	-2 462 868	-1 397 785
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 695 392	-7 232 524
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	250 454 608	252 917 476
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>106 150 000</i>	<i>106 150 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 844 000	82 844 000
Taxeringsvärde mark	47 150 000	47 150 000
Summa	129 994 000	129 994 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	443 757	443 757
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	443 757	443 757
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 934	-1 844
Årets avskrivning	-11 088	-11 090
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 022	-12 934
Utgående restvärde enligt plan	419 735	430 823

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 239	1 282
Summa	1 239	1 282

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 198	8 205
Försäkringspremier	93 996	84 275
Förvaltning	14 822	13 357
Inkomsträntor	12 586	7 945
Summa	129 602	113 782

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	4,44 %	27 325 908	27 639 912
Swedbank	2030-04-25	2,96 %	30 166 410	30 318 750
Summa			57 492 318	57 958 662
Varav kortfristig del			27 629 088	30 632 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 406 398 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
Utgiftsräntor	164 945	213 781
Vatten	8 097	6 755
Förutbetalda avgifter/hyror	312 300	297 450
Beräknat revisionsarvode	17 750	17 750
Summa	503 092	535 736

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Göteborg

Amir Mohammadi (142)
Styrelseledamot

Camilla Casimiro (189)
Styrelseledamot

Edvin Åblad (171)
Sekreterare

Henrik Linnér (185)
Ordförande

Lisa Amanda Jerrhagen (204)
Styrelseledamot

Per Håkan Jönsson (199)
Kassör

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

Carl Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 20:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 19:06

DOCUMENT ID:

SJLjGic2WI

ENVELOPE ID:

HkSiGo53bg-SJLjGic2WI

DOCUMENT NAME:

Brf Långströmsparken, 769632-3281 - Årsredovisning 2
025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b15801bf85be2bbc96698c27ad3435b8cd40b34e2f32bf
385e0f798fc6fa33065e6c8c087bad632e882966290c14
36371ee3da4e8077a3f4710cf708b0124325

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. Amir Mohammadi amir_mm@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:21 13.04.2026 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.129
2. INGE HENRIK LINNÉR hilgbg@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 22:20 13.04.2026 22:18	eID Low	Swedish BankID IP: 185.90.176.101
3. Lisa Amanda Jerrhagen lisa.jerrhagen@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:47 14.04.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.193.29
4. Per Håkan Jönsson haakanjoensson@yahoo.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:36 14.04.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.112
5. Edvin Karl Åblad edvin@ablad.nu	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:59 13.04.2026 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.119.232
6. CAMILLA CASIMIRO camilla-cea@live.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:11 14.04.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 66.220.149.35
7. HENRIK AHLGREN henrik.ahlgren@bakertilly.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:12 14.04.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.0.226

* 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 Brf Långströmsparken
Org.nr 769632-3281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Långströmsparken för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-01 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Brf Långströmsparken för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorans 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 revisionsred 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.

Varberg dag för elektronisk underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 20:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 19:06

DOCUMENT ID:

rkbUsMscnbx

ENVELOPE ID:

HkxBiGo53bx-rkbUsMscnbx

DOCUMENT NAME:

RB 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

aa8f74c25af07ca0ba5952bf77fc087215c1dbf2fda37f9e0d2d2a83913d4da0e2c5788848e7960848becc293546b2f0b2ccb5c93d634ae731682612dbddf3e9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK AHLGREN	Signed	14.04.2026 20:21	eID	Swedish BankID
henrik.ahlgren@bakertilly.se	Authenticated	14.04.2026 20:21	Low	IP: 89.160.0.226

* 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



PAeS
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