

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Längta

769639-9380

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Längta, med säte i Upplands Väsby kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska 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.

Föreningen bildades den 13 april 2021 och registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2021

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Upplands Väsby Edsby 1:110 i Upplands Väsby kommun. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2022.

Byggnaderna består av sju huskroppar med 33 bostadsrätter i form av radhus. Den totala boarean (BOA) är ca 3 914 kvm. Varje lägenhet har en tillhörande parkeringsplats och därutöver finns fyra gästparkeringar på föreningens mark. Inflyttning i fastigheten har skett under augusti 2022 till januari 2023.

Lägenhetsfördelning:

16 st	4 rum och kök
15 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök
33 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Försikring AS. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd den 16 februari 2023.

Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum Teknik AB gällande jour.

Styrelse

Styrelsen har efter extrastämma den 12 februari 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Liyun Yang Mikael Engström Tommy Irving Mashuqur Rahman Izabell Sommerlöf	Ordförande
Suppleanter	Erik Lindebäck Fredrik Lundblad Johanna Irving	

Styrelsen har från ordinarie stämma den 19 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mashuqur Rahman Mikael Engström Tommy Irving Izabell Sommerlöf Fredrik Lundblad	Ordförande
Suppleanter	Erik Lindebäck Jennie Stenkvist Malin Himmelstrand	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andréa Åkesson, auktoriserad revisor, Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Sammanställande	Henri Safar Christian Grundel
-----------------	----------------------------------

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen skall utgå med 44 000 kr inklusive sociala avgifter.
Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.
Under året har föreningen inte haft någon anställd

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerats av Bolagsverket den 16 juni 2022.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse tas avgift ut enligt föreningens stadgar.

IMD

Föreningen har ett gemensamt vattenabonnemang med individuell mätning av vattenförbrukning .

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2022 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	58	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-3</u>	<u>-2</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	59	58

Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2024; 57 300 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 678	2 678	2 011
Resultat efter finansiella poster	-1 035	-1 830	-1 076
Soliditet (%)	73,7	73,4	74,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	684	684	512
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 094	12 147	12 179
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 094	12 147	12 179
Sparande per kvm (kr/kvm)	197	-6	71
Räntekänslighet (%)	17,7	17,8	23,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	56	41	23
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	98,2	99,6

År 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter inkl vattenintäkten dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på avskrivningskostnaderna för byggnaderna. Dock har föreningen en positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 635 000	100 003	-1 163 840	-1 830 350	134 740 813
Disposition av föregående års resultat:		117 420	-1 947 770	1 830 350	0
Årets resultat				-1 035 490	-1 035 490
Belopp vid årets utgång	137 635 000	217 423	-3 111 610	-1 035 490	133 705 323

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 111 609
årets förlust	-1 035 490
	-4 147 099
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	117 420
i ny räkning överföres	-4 264 519
	-4 147 099

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 678 400	2 678 459
Summa rörelseintäkter		2 678 400	2 678 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-384 159	-307 367
Övriga externa kostnader	4	-148 882	-133 009
Styrelsearvoden och ersättningar	5	-57 077	-44 627
Avskrivningar		-1 807 409	-1 807 409
Rörelsekostnader		-2 397 527	-2 292 412
Rörelseresultat		280 873	386 047
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13	2 478
Räntekostnader på fastighetslån		-1 316 376	-2 218 875
Summa finansiella poster		-1 316 363	-2 216 397
Resultat efter finansiella poster		-1 035 490	-1 830 350
Årets resultat		-1 035 490	-1 830 350

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	180 472 168	182 279 577
Summa materiella anläggningstillgångar		180 472 168	182 279 577
Summa anläggningstillgångar		180 472 168	182 279 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 038	42 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	129 295	111 991
Avräkningskonto förvaltare		793 029	1 149 001
Summa kortfristiga fordringar		923 362	1 303 875
Summa omsättningstillgångar		923 362	1 303 875
SUMMA TILLGÅNGAR		181 395 530	183 583 452

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

137 635 000

137 635 000

Fond för yttre underhåll

217 423

100 003

Summa bundet eget kapital

137 852 423

137 735 003

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 111 609

-1 163 840

Årets resultat

-1 035 490

-1 830 350

Summa fritt eget kapital

-4 147 099

-2 994 190

Summa eget kapital

133 705 324

134 740 813

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

47 167 783

47 377 083

Summa långfristiga skulder

47 167 783

47 377 083

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

167 440

167 440

Leverantörsskulder

64 739

649 687

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

290 244

648 429

Summa kortfristiga skulder

522 423

1 465 556

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

181 395 530

183 583 452

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 035 490

-1 830 350

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 807 409

1 807 409

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

771 919

-22 941

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar

0

44 926

Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto

24 656

-64 106

Förändring av leverantörsskulder

-584 948

578 121

Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder

-358 299

379 997

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-146 672

915 997

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder

-209 300

-125 580

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-209 300

-125 580

Årets kassaflöde

-355 972

790 417

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 149 001

358 583

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

793 029

1 149 000

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 april 2023.

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

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad, inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre underhåll	120 år
Resterande byggnad	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 491 116	2 491 116
Bredband	49 368	49 030
Vattenavgifter	137 904	138 242
Övriga intäkter	12	71
	2 678 400	2 678 459

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Kostnader i samband med städdagar	2 476	1 252
Reparationer	18 190	20 923
Bevakningskostnader utryckning/jour	0	3 244
El	14 439	13 246
Vatten och avlopp	205 827	147 118
Försäkringskostnader	82 083	70 397
Bredband	49 896	49 204
Förbrukningsinventarier	6 815	0
Förbrukningsmaterial	4 433	1 983
	384 159	307 367

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysningar	4 239	1 363
Hemsida	0	7 375
Föreningsgemensamma kostnader	4 947	1 159
Revisionsarvode	24 563	29 064
Ekonomisk förvaltning	72 087	66 624
Teknisk förvaltning	26 868	25 824
Övriga poster	8 275	1 600
Teknisk förvaltning extra deb.	7 843	0
	148 822	133 009

Not 5 Styrelsearvoden och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvode	44 400	34 000
Sociala avgifter på arvoden	12 677	10 627
	57 077	44 627

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	133 060 750	133 060 750
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	133 060 750	133 060 750
Ingående avskrivningar	-3 162 966	-1 355 557
Årets avskrivningar	-1 807 409	-1 807 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 970 375	-3 162 966
Ingående värde mark	52 381 793	52 381 793
Omklassificeringar		0
Utgående redovisat värde mark	52 381 793	52 381 793
Utgående redovisat värde	180 472 168	182 279 577
Taxeringsvärden byggnader	54 450 000	54 450 000
Taxeringsvärden mark	29 007 000	29 007 000
	83 457 000	83 457 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga lånefordringar	0	41 860
Skattekonto	923	910
Övriga poster	115	113
	1 038	42 883

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	98 369	82 083
Bredband	12 637	12 474
Ekonomisk förvaltning	18 289	17 434
	129 295	111 991

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,37	2028-01-19	11 833 806	11 886 131
SBAB	3,89	2026-01-14	11 833 806	11 886 131
SBAB	3,77	2027-01-14	11 833 806	11 886 131
SBAB	3,78	2028-01-14	11 833 806	11 886 130
			47 335 224	47 544 523
Kortfristig del av lån			-12 001 246	-167 440

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 11.833.806 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 167 440 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsel	1 360	1 318
Styrelsearvoden	34 792	34 792
Sociala avgifter	10 821	10 821
Revisionsarvode	25 000	25 000
Upplupna räntekostnader	0	440 085
Förutbetalda avgifter	218 271	136 413
	290 244	648 429

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	47 837 543	47 837 543
	47 837 543	47 837 543

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret finns att rapportera.

Årsredovisningen har beslutats 7 maj 2026.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mashuqur Rahman
Ordförande

Fredrik Lundblad

Mikael Engström

Tommy Irving

Izabelle Sommerlöf

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

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Längta.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 20:56:25

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDRÉA ÅKESSON (19880514XXXX) Revisor	2026-05-07 20:56:25
 FREDRIK LUNDBLAD (19870605XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 14:11:18
 IZABELL SOMMERLÖF (19940714XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 16:34:42
 MASHUQUR RAHMAN (19841223XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 16:06:53
 MIKAEL ÅKE ENGSTRÖM (19730101XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 09:23:48
 Bengt Tommy Rolf Irving (19860210XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 13:28:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Längta.pdf (168737 byte)

827F30DC8BDE94578A7239D67E36E99518BA1D437EFFB47DCE34164DA50B7B401F1880938622F48C3CF4
1482F0B2BB03268B4EAA96FAABB6509218319EC40623

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support