

Brf Långe Jan 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för
Brf Långe Jan 2 i Stockholm

769616-5229

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	15-16
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Långe Jan 2 i Stockholm (769616-5229) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Långe Jan 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Arkövägen 1-29 / Garage Arkövägen / Kärrtorpsvägen 8-10 / Lokal Arkövägen / Parkeringsplats Arkövägen. Långe Jan 2 byggdes år 1949.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2071-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
87	Lägenheter, bostadsrätt	6 242
2	Lägenheter, hyresrätt	140
8	Lokaler, hyresrätt	320
24	Antal garage	

Under året har föreningen avyttrat den nedlagda panncentralen på Kärrtorpsvägen 8-10 till Svenska Hus i Kärrtorp AB, organisationsnummer 556950-0019. Under våren slutfördes avstyckningen av fastigheten och en ny fastighet, Långe Jan 4, skapades för avstyckningstomten. Ett tomträttsavtal för den nya fastigheten ingicks med Stockholm stad och därefter avyttrades fastigheten till den nya ägaren. Affären slutfördes 1 juli 2025. I och med avyttringen överläts samtliga garage och parkeringsplatser på den nya fastigheten. Totalt rör det sig om 30 garage och 8 parkeringsplatser. Under året såldes en av föreningens tre hyresrätter som därmed ombildades till lägenhet upplåten som bostadsrätt. Under 2025 inleddes även ombyggnation av en tidigare lokal på Arkövägen 21 B till bostadsrättslägenhet. Ombyggnationen kommer att slutföras under första kvartalet 2026 och därefter bjudas ut till försäljning. Under året har föreningen även omlokaliserat cykelrum och påbörjat ytterligare förändringar av lokaler för uthyrning. I och med försäljning av panncentralen, lokalöversyn och ombyggnation av lokal till ny lägenhet har den totala uthyrbara lokalytan minskat. Förändringarna är anmälda till Skatteverket och justerats för fastighetstaxering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Hägglund Henrik	Ordförande
Sundelius Anna	Kassör
Axén Albin	Ledamot
Linnér Marcus	Ledamot
Haddad Erik Robert	Ledamot
Gustafsson Madelene Veronica	Suppleant
Delin Malin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Axén Albin, Linnér Marcus, Hägglund Henrik, Haddad Erik Robert och Sundelius Anna.

Föreningens firma tecknas av Axén Albin, Linnér Marcus, Hägglund Henrik, Haddad Erik Robert och Sundelius Anna.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Zander Staffan

Valberedningen har utgjorts av Jenny Cullemo och Johanna Lycksell.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Elsäkerhetskontroll
2025	Nedtagning av träd
2024	Uppdatering av skalskydd och byte av cylindrar och nycklar till samtliga utrymmen
2022-2024	Stambyte horisontella avloppsledningar, dränering och förnyelse anläggningar såsom murar, markbeläggningar och rabatter samt eget omhändertagande av dagvatten.
2022	Spolning av vertikala stammar
2021	Byte av underdimensionerade stuprör Arkövägen 1
2021	Byte av takfönster och tätningar
2021	Radonmätning i lägenheter och källare
2021	Åtgärdat fuktskador i fasad samt därtill tillhörande fuktskador i två lägenheter Arkövägen 1
2021	Byte av takfläkt till restauranglokalen, samt översyn av luftflöden i lokalen.
2021	Identifiering av orsaken till rinnande vatten i panncentralen, läckan är belägen i grannfastighet och åtgärdad.
2021	Byte av värmepump i panncentralen som försörjer ca 1/3

	av föreningens lägenheter.
2020	Filmning av horisontella avloppsstammar i källarplan inför förnyelse
2020	Byte av värmepump och kalibrering av undercentraler
2020	Takbesiktning
2020	Trädbeskrning
2019	Byte av vattenventiler och isolering av värmerör i källaren
2019	Färdigställanden av föreningens skyddrum
2017-2018	Omvandling av lokal Arkövägen 21 till bostadsrätt, renovering av lokalen
2017	Totalrenovering av Jesses Krog, basic brandskyddskontroll
2016-2017	Renovering av hyreslägenheter
2016	Dränering Arkövägen 1
2016	Installation av portkodsutrustning
2016	Byte av frånluftsfläktar
2015	Byte av takfläktar och fläktsystem tvättstuga
2015	Förstärkt pelarna mellan garagen på framsidan samt i valv Arkövägen 9-11
2013-2014	Renovering av trapphus
2013	Dränering längs vissa delar av fastigheten
2012	Ny el i källaren
2011-2012	Tillägg av ytterligare fönsterbågar i aluminium
2011	Förnyelse av garagetak
2010	Sophantering, tvättstuga stambyte
2009	Installation av bredband via fiber
2005-2010	Stambyte i kök och badrum
2005	Nya elstigar
1998	Omläggning av tak
1983	Omläggning av tak
1983	Balkongrenovering
1982	Tilläggsisolering av vinden

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2027	Nödvändigt underhåll av fasad
2026-2027	Nödvändigt underhåll av tak och takfötter
2026-2027	Målning och renovering av garageportar
2026-2030	Byte inkommande elkabel
2026-2030	Byte fjärrvärmecentral
2027-2028	Byte av termostater och termostatventiler
2035-2040	Fasadrenovering, byte av stuprör, balkongräcken mm
2035-2040	Fönsterbyte inklusive balkongdörrar

Brf Långe Jan 2 i Stockholm
769616-5229

4(17)

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 118 st. Under året har 16 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 124 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Snöröjning	Qualitet Haninge AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Gruppanslutning bredband	Ownit
Trapphusstädning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen styckat av och avyttrat den del av fastigheten som den tidigare panncentralen ligger på.

Föreningen har inte genomfört några större underhåll men däremot har en fasadsyn genomförts. Vid fasadsynen som genomfördes med representant från förvaltaren samt ett företag som utför fasadrenoveringar så konstaterades att fasaden är i behov av vissa punktinsatser men att fasaden i övrigt är i ett relativt gott skick. Bedömning gjordes att en fullständig fasadrenovering inte behöver genomföras förrän om 10 till 15 år. Däremot så konstaterades att garagedörrar är i behov av renovering och målning.

Under året renoverades och såldes en tidigare hyresrätt. Föreningen har därmed två kvarvarande hyresrätter från tidigare ombildning.

Föreningen har påbörjat ombyggnation av en tidigare lokal till lägenhet. Lägenheten kommer att iordningställas under första halvåret 2026 och kommer därefter att bjudas ut till försäljning.

Under året har en elsäkerhetskontroll i enlighet med ELSÄK-FS 2022:3 genomförts och rutiner för fortlöpande kontroll utifrån riskbedömningen har upprättats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. samt höga underhållskostnader av engångskaraktär.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	7 305	7 375	5 939	5 467
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 238	-1 847	-19 614	-6 675
Soliditet (%)	54,7	52,5	52,5	72,9
Årsavgifter kr/kvm	1 008	1015	779	705
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 806	5176	5228	2732
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 234	6684	6751	3528
Räntekänslighet %	6	7	9	5
Energikostnad kr/kvm	302	211	234	213
Sparande per kvm	59	76	-30	93
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	85	85	80	79

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	79 341 694	11 584 659		-41 625 218	-1 846 719	47 454 416
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-1 846 718	1 846 719	
Upplåtelse l lgh 1043	886 930	3 013 070				3 900 000
Årets resultat					-1 238 226	-1 238 226
Belopp vid						
årets Utgång	80 228 624	14 597 729	-	-43 471 938	-1 238 226	50 116 189



Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-43 471 938
Årets resultat	<u>-1 238 225</u>
Totalt	<u>-44 710 163</u>

Avsättning till yttre fond (0,3% av tax-värde)	408 405
Uttag ur yttre fond	-408 405
Balanseras i ny räkning	<u>-44 710 163</u>
Summa	<u>-44 710 163</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 305 286	7 374 748
Övriga rörelseintäkter	3	68 142	6 639
Summa rörelseintäkter		7 373 428	7 381 387
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 205 434	-5 794 660
Övriga externa kostnader	5	-135 886	-189 779
Personalkostnader och arvoden	6	-210 535	-208 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 216 700	-1 228 636
Summa rörelsekostnader		-6 768 555	-7 422 033
Rörelseresultat		604 873	-40 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 679	87 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 890 778	-1 894 051
Summa finansiella poster		-1 843 099	-1 806 073
Resultat efter finansiella poster		-1 238 226	-1 846 719
Resultat före skatt		-1 238 226	-1 846 719
Årets resultat		-1 238 226	-1 846 719



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	86 330 013	86 689 523
Inventarier, maskiner och installationer	8	228 461	322 673
Summa materiella anläggningstillgångar		86 558 474	87 012 196
Summa anläggningstillgångar		86 558 474	87 012 196
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 899	14 653
Övriga fordringar		54 372	51 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		417 685	359 430
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	1 001 158	1 119 505
Summa kortfristiga fordringar		1 486 114	1 545 292
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	3 629 728	1 779 228
Summa kassa och bank		3 629 728	1 779 228
Summa omsättningstillgångar		5 115 842	3 324 520
SUMMA TILLGÅNGAR		91 674 316	90 336 716



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 826 353	90 926 353
Summa bundet eget kapital		94 826 353	90 926 353
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-43 471 938	-41 625 218
Årets resultat		-1 238 226	-1 846 719
Summa fritt eget kapital		-44 710 164	-43 471 937
Summa eget kapital		50 116 189	47 454 416
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	28 913 915	31 260 103
Leverantörsskulder		1 352 050	480 808
Skatteskulder		-	21 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 292 162	1 120 232
Summa kortfristiga skulder		31 558 127	32 882 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 674 316	90 336 716



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	604 872	-40 645
Avskrivningar	1 216 700	1 228 636
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 843 098	-1 806 075
	-21 526	-618 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-21 526	-618 084
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	1 754	-9 419
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-68 178	45 621
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	871 242	-1 582 572
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	158 027	231 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	941 319	-1 933 351
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-762 978	
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	3 900 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 137 022	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 346 188	-416 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 346 188	-416 188
Årets kassaflöde	1 732 153	-2 349 539
Likvida medel vid årets början	2 898 733	5 248 272
Likvida medel vid årets slut	4 630 886	2 898 733



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade

avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år))
Markanläggning	2%	(2%)
Anslutningsavgifter	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	5%	(5%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 292 396	6 268 560
Hyror	972 643	1 097 583
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 776	7 045
Övriga hyresintäkter	2 880	1 560
Avgift för andrahandsuthyrning	14 591	-
	<u>7 305 286</u>	<u>7 374 748</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Statliga bidrag	32 040	-
Försäkringsersättning	29 636	-
Övrigt	6 466	6 639
Summa	<u>68 142</u>	<u>6 639</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	166 843	69 130
Städning	147 817	154 358
Tillsyn, besiktning, kontroller	39 628	82 473
Trädgårdsskötsel	-	65 922
Snöröjning	85 603	88 513
Sotning	18 431	17 963
Reparationer	183 513	225 703
El	155 226	148 013
Uppvärmning	1 443 583	1 537 019
Vatten	424 108	-3 316
Sophämtning	261 484	259 620
Försäkringspremie	152 903	130 541
Tomträttsavgäld	919 445	878 020
Fastighetsavgift bostäder	153 436	145 070
Fastighetsskatt lokaler	61 130	91 350
Övriga fastighetskostnader	36 040	36 138
Kabel-tv/Bredband/IT	170 990	81 552
Förvaltningsarvode ekonomi	104 481	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 123	3 088
Panter och överlåtelse	33 995	15 341
Förvaltningsarvode teknik	163 711	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	31 981	75 091
Total förvaltning	-	383 631
Juridiska åtgärder	12 916	65 063
Övriga externa tjänster	12 875	20 648
	<u>4 789 262</u>	<u>4 570 931</u>
Underhåll		
Lokaler	-	85 239
Gemensamma utrymmen	-	964
VA/Sanitet	-	14 602
Ventilation	-	19 593
Stambyte, dränering och markarbeten	-	1 011 662
Lås	-	91 669
Planerat underhåll	<u>416 172</u>	<u>-</u>
	<u>416 172</u>	<u>1 223 729</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>5 205 434</u>	<u>5 794 660</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	4 814	4 587
Lokalhyra	16 809	1 550
Konsultarvode	88 939	142 783
Besiktningkostnader	-	18 777
Revisionsarvode	<u>25 324</u>	<u>22 082</u>
Summa	<u>135 886</u>	<u>189 779</u>



Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	160 200	159 000
Sociala kostnader	50 335	49 958
	<u>210 535</u>	<u>208 958</u>

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	103 500 037	103 500 037
-Pågående arbete	762 978	-
	<u>104 263 015</u>	<u>103 500 037</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 810 514	-15 688 027
-Årets avskrivning enligt plan	-1 122 488	-1 122 487
	<u>-17 933 002</u>	<u>-16 810 514</u>
Redovisat värde vid årets slut	86 330 013	86 689 523
Taxeringsvärde		
Byggnader	87 879 000	74 600 000
Mark	56 234 000	61 535 000
	<u>144 113 000</u>	<u>136 135 000</u>
Bostäder	138 000 000	127 000 000
Lokaler	6 113 000	9 135 000
	<u>144 113 000</u>	<u>136 135 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	832 875	832 875
-Installationer	792 184	792 184
	<u>1 625 059</u>	<u>1 625 059</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 302 385	-1 196 237
-Årets avskrivning enligt plan	-94 213	-106 149
	<u>-1 396 598</u>	<u>-1 302 386</u>
Redovisat värde vid årets slut	228 461	322 673

Not 9 Avräkningskonto Fastighetsägarna

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 001 158	1 119 505
Redovisat värde vid årets slut	1 001 158	1 119 505

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB sparkonto	3 629 728	1 779 228
Summa	3 629 728	1 779 228

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Ränteändringsdag	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2025-12-31		Skuldbelopp 2024-12-31
SBAB	2028-03-17	4,44%	10 000 000	-	10 000 000
SBAB	2026-07-21	2,91%	9 750 000	-100 000	9 850 000
SBAB	2026-08-19	2,86%	11 455 326	-177 280	11 632 606
SBAB	2026-11-17	2,90%	7 708 589	-2 068 908	9 777 497
			38 913 915	-2 346 188	41 260 103
Varav kortfristig del			28 913 915		-31 260 103
Varav långfristig del			10 000 000		-10 000 000
			38 913 915		-41 260 103

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
Summa ställda säkerheter	41 800 000	41 800 000

Not 13 Eventualförpliktelser

2025-12-31

2024-12-31

Övriga eventualförpliktelser

Inga

Inga

Summa eventualförpliktelser



Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-11 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Henrik Hägglund
Styrelseordförande

Marcus Linnér
Styrelseledamot

Albin Axén
Styrelseledamot

Anna Sundelius
Styrelseledamot

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

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 10:34

SENT BY OWNER:

Sara Lindqvist · 11.03.2026 09:42

DOCUMENT ID:

ry-s-ni0KWx

ENVELOPE ID:

r1p1jjAtWg-ry-s-ni0KWx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Långe Jan 2.pdf

21 pages

SHA-512:

6805488e2bf088f89e30bdf9f73417bbdb43b616d23d3
8671ffdede32f6104e45a75a562912057b3476a4a0f48ee
9c55a79d29c08a0b328aa27074e63d2bf83

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Henrik Hägglund	 Signed	11.03.2026 23:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/07/19)
haegglund.henrik@gmail.com	Authenticated	11.03.2026 22:58	Low	IP: 82.183.20.132
2. ALBIN AXÉN	 Signed	11.03.2026 23:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/07/03)
albinaxen@gmail.com	Authenticated	11.03.2026 23:16	Low	IP: 94.191.152.132
3. Eric Marcus Linnér	 Signed	12.03.2026 05:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/08/04)
MARCUS.LINNER@GMAIL.COM	Authenticated	12.03.2026 05:46	Low	IP: 82.183.20.130
4. ANNA SUNDELIUS	 Signed	12.03.2026 16:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/03/30)
annasundelius@gmail.com	Authenticated	12.03.2026 16:20	Low	IP: 95.194.192.112
5. Staffan Zander	 Signed	18.03.2026 10:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03)
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	18.03.2026 10:33	Low	IP: 20.91.240.114

* 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