

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsförening Långmyran 22

Org.nr. 769642-4550

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Bostadsrättsförening Långmyran 22

Org.nr. 769642-4550

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Efter stämman 2025 består styrelsen av följande ledamöter: Anders Vossman, Peter Ståhl, Markus Eklund, Agnes Miller, Carl-Fredrik Stackell, Erika Lindgren och Alice Johansson

Föreningen är en sk äkta bostadsförening.

Föreningen äger själva sin fastighet Umeå Långmyran 22 som förvärvades hösten 2024.

Föreningen har en underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har avgiften höjts vid ett tillfälle med 1%.

Styrelsen har haft två protokollförda styrelsemöten under 2025. Utöver detta har styrelsen bedrivit sitt arbete i huvudsak i löpande form.

Fyra bostadsrätter har bytt ägare under året.

Flerårsöversikt

	2025	2024
Nettoomsättning	1 414 337	430 310
Resultat efter finansiella poster	-233 428	57 253
Soliditet (%)	67,01	67,47
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	850	281
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 759	8 803
Räntekänslighet (%)	10,3	31,3
Energikostnad (kr/kvm)	204	37

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1353 kvadratmeter.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar en förlust om 233 tkr varav avskrivningarna består av 262 tkr och räntekostnaderna uppgår till 348 tkr.

Föreningen kommer att ompröva avgifterna med målet att föreningens likviditet räcker till föreningens kostnader och räntor.

Styrelsen ser inga hinder för fortsatt drift för föreningen.

Bostadsrättsförening Långmyran 22

Org.nr. 769642-4550

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 990 000	0	57 253
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		173 000	-173 000
Årets resultat			-233 428
Belopp vid årets utgång	<u>24 990 000</u>	<u>173 000</u>	<u>-349 175</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-115 747
Årets resultat	<u>-233 428</u>
	-349 175

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	173 000
Balanseras i ny räkning	<u>-522 175</u>
	-349 175

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsförening Långmyran 22

Org.nr. 769642-4550

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 414 337	430 310
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 414 337</u>	<u>430 310</u>
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-24 351	-26 153
Övriga externa kostnader	2	-1 013 486	-146 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 602	-86 044
Summa rörelsekostnader		<u>-1 299 439</u>	<u>-258 425</u>
Rörelseresultat		114 898	171 885
Finansiella poster			
Räntekostnader		-348 326	-114 632
Summa finansiella poster		<u>-348 326</u>	<u>-114 632</u>
Resultat efter finansiella poster		-233 428	57 253
Resultat före skatt		-233 428	57 253
Årets resultat		<u>-233 428</u>	<u>57 253</u>

Bostadsrättsförening Långmyran 22

Org.nr. 769642-4550

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

36 672 004

36 829 456

36 672 004

36 829 456

36 672 004

36 829 456

51 802

32 421

51 802

32 421

303 600

260 603

303 600

260 603

355 402

293 024

37 027 406

37 122 480

Bostadsrättsförening Långmyran 22

Org.nr. 769642-4550

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 990 000	24 990 000
Fond för yttre underhåll		173 000	0
Summa bundet eget kapital		25 163 000	24 990 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-115 747	0
Årets resultat		-233 428	57 253
Summa fritt eget kapital		-349 175	57 253
Summa eget kapital		24 813 825	25 047 253
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	11 791 337	11 791 589
Summa långfristiga skulder		11 791 337	11 791 589
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		59 628	119 004
Leverantörsskulder		213 856	39 442
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	8 088
Skatteskulder		41 376	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 384	117 104
Summa kortfristiga skulder		422 244	283 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 027 406	37 122 480

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Mark

0

Not 2 Övriga externa kostnader**2025****2024**

El och värme

276 744

50 853

Vatten och avlopp

109 006

7 634

Städning och sopor

63 273

5 691

Trädgårdsskötsel

102 628

15 809

Fastighetskostnad

264 395

8 000

Försäkring

34 327

11 032

TV/bredband

57 707

15 210

Revision

54 288

16 863

Övriga kostnader

9 740

15 135

Fastighetsskatt

41 376

0

1 013 484

146 227

Not 3 Byggnader och mark**2025-12-31****2024-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

36 915 500

0

Inköp

104 150

36 915 500

Utgående anskaffningsvärden

37 019 650

36 915 500

Ingående avskrivningar

-86 044

0

Årets avskrivningar

-261 602

-86 044

Utgående avskrivningar

-347 646

-86 044

Redovisat värde

36 672 004

36 829 456

Taxeringsvärden

Mark

8 000 000

8 000 000

Byggnader

26 600 000

26 600 000

34 600 000

34 600 000

Not 4 Långfristiga skulder**2025-12-31****2024-12-31**

Förfaller mellan 2 och 5 år

238 512

476 016

Förfaller senare än 5 år

11 552 825

11 315 573

11 791 337

11 791 589

Not 5 Specifikation lån**2025-12-31****2024-12-31**

Lån Handelsbanken

11 850 965

11 910 593

11 850 965

11 910 593

NOTER

Not 6	Kassaanalys	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående kassa	260 603	0
	Avgifter	1 448 448	537 414
	Driftskostnader	-972 109	-147 260
	Räntekostnader	-348 326	-114 632
	Upptagna lån	0	11 925 500
	Medlemsinsatser	0	24 990 000
	Köp av fastighet	0	-36 915 500
	Förändring korts skulder	-25 389	-12
	Amortering	-59 628	-14 907
		<u>303 599</u>	<u>260 603</u>

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 153 000	23 153 000

Not 8 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bostadsrättsförening Långmyran 22

Org.nr. 769642-4550

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-31
Datumet som framgår av den digitala signeringen

Anders Vossman

Peter Ståhl

Markus Eklund

Agnes Miller

Carl-Fredrik Stackell

Erika Lindgren

Alice Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats det datumet som framgår av den digitala signeringen.

Per-Åke Malmgren
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Långmyran 22
Org.nr. 769642-4550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Långmyran 22 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Långmyran 22s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till Brf Långmyran 22 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar.

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 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.

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. 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 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 Långmyran 22 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Långmyran 22 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningens, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stadgar eller 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.

Norrtälje det datum som framgår av den digitala signeringen.

Per-Åke Malmgren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579817773

Dokument

Bostadsrättsförening Långmyran 22 ÅR 2025
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2026-06-02 11:34:42 CEST (+0200) av anders
vossman (av)
Färdigställt 2026-06-09 15:37:16 CEST (+0200)

Signerare

anders vossman (av) BROVO FÖRVALTNING anders@brovo.se +46702165598 Signerade 2026-06-02 11:34:43 CEST (+0200)	Markus Eklund (ME) Personnummer 19730513-5977 markus_eklund@yahoo.se Signerade 2026-06-02 11:38:46 CEST (+0200)
Alice Johansson (AJ) Personnummer 20001209-3449 alicejohanssonn@hotmail.com Signerade 2026-06-02 11:42:32 CEST (+0200)	Erika Lindgren (EL) Personnummer 19940422-1500 erikalindgrn@gmail.com Signerade 2026-06-02 20:51:12 CEST (+0200)
Agnes Miller (AM) Personnummer 19990429-5285 agnesmiller9@gmail.com Signerade 2026-06-02 20:56:31 CEST (+0200)	Carl Stackell (CS) Personnummer 19801209-7575 cfstackell@hotmail.com Signerade 2026-06-02 15:03:13 CEST (+0200)
Peter Ståhl (PS) Personnummer 19620828-7539 peterstahl1962@gmail.com Signerade 2026-06-02 20:10:07 CEST (+0200)	Per-Åke Malmgren (PM) Personnummer 19631115-1036 perake@neblo.se Signerade 2026-06-09 15:37:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

