

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lången i Strömstad
769635-4567

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lågan i Strömstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket 20 maj 2019, och dess gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 18 oktober 2019.

Föreningen har sitt säte i Strömstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald t.o.m. årsstämman
Roy Kraft	Ledamot	2026
Trond Østby	Ledamot	2026
Stine Kraft	Ledamot	2026

Revisorer

Ordinarie revisor

Namn	Vald t.o.m. årsstämman
Ulf Nankler	2026

Fastigheten

Föreningens fastighet är Strömstad Lågan 1, med adress Västra Klevgatan i centrala Strömstad. Byggnaden är efter avslutad om- och tillbyggnad under 2019 i nyskick.

Underhåll

Någon underhållsplan har ej tagits fram av styrelsen per bokslutsdagen.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
11	Lägenheter	870 kvadratmeter
2	Lokaler	53 kvadratmeter

Lägenheterna fördelar sig på:

2st á 2 rum och kök

8st á 3 rum och kök

1st á 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut sju (sju) medlemmar.

Elva lägenheter och två lokaler i föreningen var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt.

Vid bostadsrättsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde på 19.725.000 kronor, med värdeår 2019, vilket innebär att lägenheterna är befriade från fastighetsavgift till och med beskattningsåret 2035.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	864	858	829	298
Årets resultat	-513	-676	-684	-959
Soliditet (%)	83,6	83,5	83,8	83,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	936	929	898	281
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 458	9 556	9 653	7 012
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 458	9 556	9 653	7 440
Sparande per kvm (kr/kvm)	316	128	116	-167
Räntekänslighet (%)	10,1	10,3	10,8	26,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	81	133	69	123
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	98,7	98,4	82,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen går med förlust, men det är styrelsens uppfattning att detta inte i någon väsentlig utsträckning påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 400 000	-4 609 628	-675 919	46 114 453
Disposition av föregående års resultat:		-675 919	675 919	0
Årets resultat			-513 066	-513 066
Belopp vid årets utgång	51 400 000	-5 285 547	-513 066	45 601 387

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 285 547
årets förlust	-513 066
	-5 798 613
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 798 613
	-5 798 613

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	864 180	857 797
Övriga intäkter		1 698	11 689
		865 878	869 486
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	0	-13 493
Fastighetsavgift/skatt		-7 510	-12 450
Driftskostnader	4	-224 021	-217 587
Övriga kostnader		-40 009	-36 334
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-804 801	-804 801
		-1 076 341	-1 084 665
Rörelseresultat		-210 463	-215 179
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 603	-460 740
		-302 603	-460 740
Resultat efter finansiella poster		-513 066	-675 919
Resultat före skatt		-513 066	-675 919
Årets resultat		-513 066	-675 919

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	54 073 709	54 878 510
		54 073 709	54 878 510
Summa anläggningstillgångar		54 073 709	54 878 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		460 636	224 416
		460 636	224 416
<i>Kassa och bank</i>	6	44 834	98 342
Summa omsättningstillgångar		505 470	322 758
SUMMA TILLGÅNGAR		54 579 179	55 201 268

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 400 000	51 400 000
		51 400 000	51 400 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 285 547	-4 609 628
Årets resultat		-513 066	-675 919
		-5 798 613	-5 285 547
Summa eget kapital		45 601 387	46 114 453
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	0	8 730 000
Summa långfristiga skulder		0	8 730 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	8 730 000	90 000
Leverantörsskulder		56 243	50 000
Aktuella skatteskulder		19 960	24 900
Övriga skulder		48	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 541	191 915
Summa kortfristiga skulder		8 977 792	356 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 579 179	55 201 268

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-513 066	-675 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	804 801	804 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		291 735	128 882
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-236 220	-223 990
Förändring av leverantörsskulder		6 243	0
Förändring av kortfristiga skulder		-25 266	151 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 492	56 791
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-90 000	-90 000
Årets kassaflöde		-53 508	-33 209
Likvida medel vid årets början		98 342	131 551
Likvida medel vid årets slut		44 834	98 342

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan och i enlighet med föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader - Stommar	1 %
Byggnader - Fasader	2,5 %
Byggnader - Yttertak	2 %
Byggnader - Fönster	2,5 %
Byggnader - Ledningssystem, el mm	2,5 %
Byggnader - Stammar VA	2,5 %
Byggnader - Hissar	3,3 %
Byggnader - Övrigt	3 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats 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.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Föreningen har inte träffat några avtal om leasing.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder och lokaler	864 180	857 797
	864 180	857 797

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten och renhållning.

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	-13 493
	0	-13 493

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning och elektricitet	-74 820	-122 967
Taxebundna kostnader	-108 925	-51 944
Fastighetsskötsel	-22 517	-25 377
Fastighetsförsäkring	-17 759	-17 299
	-224 021	-217 587

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 902 515	58 902 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 902 515	58 902 515
Ingående avskrivningar	-4 024 005	-3 219 204
Årets avskrivningar	-804 801	-804 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 828 806	-4 024 005
Utgående redovisat värde	54 073 709	54 878 510
Taxeringsvärden byggnader	17 542 000	17 161 000
Taxeringsvärden mark	2 183 000	2 692 000
	19 725 000	19 853 000
Bokfört värde byggnader	38 602 032	39 406 833
Bokfört värde mark	15 471 677	15 471 677
	54 073 709	54 878 510

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Skandinaviska Enskilda Banken	3,44	2026-09-28	8 730 000	8 820 000
			8 730 000	8 820 000

Föreningens räntebärande skulder som har slutbetalningsdag inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristiga skulder, även i det fall ingen avsikt finns från vare sig föreningens eller bankens sida om att inte förlänga skuldens löptid.

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	804 801	804 801
	804 801	804 801

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-13

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Roy Kraft

Trond Østby

Stine Kraft

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

Ulf Nankler
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lången i Strömstad, org nr 769635-4567.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lången i Strömstad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisningen som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att urforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lången i Strömstad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grund av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

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

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

Ulf Nankler
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

