

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Långmyran i Umeå**  
769639-7889  
  
Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen för Brf Långmyran i Umeå 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta bostadslägenheter till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Umeå Långmyran 14 i Umeå kommun.  
Fastigheten består av 2 huskroppar med totalt 17 lägenheter.

### Bosteder och lokaler

| Antal | Typ                 | Total yta |
|-------|---------------------|-----------|
| 16    | Privatbostadsrätter | 695 kvm   |
| 1     | Privathyresrätt     | 89 kvm    |
| 3     | Lokaler/lager       | 129 kvm   |

Föreningen har en underhållsplan från bildandeåret 2021.

### Medlemsinformation

Styrelsen har sedan årsstämman 2024 haft följande sammansättning;

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Ordinarie ledamöter | Valda t.o.m. årsstämman |
| Daniel Kapstad      | 2026                    |
| Joakim Jansson      | 2026                    |
| Clara Forslund      | 2026                    |
| August Flod         | 2026                    |
| Vesa Särkioja       | 2026                    |
| Styrelsesuppleanter | Valda t.o.m. årsstämman |
| Oskar Andersson     | 2026                    |
| Theo Ylipä          | 2026                    |
| Ordinarie revisorer | Valda t.o.m. årsstämman |
| Per Lundqvist       | 2026                    |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 020       | 883         | 749         | 748         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -22         | -341        | -357        | -383        |
| Soliditet (%)                                           | 67,5        | 67,7        | 67,3        | 67,6        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 1 091       | 1 022       | 697         | 696         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 10 902      | 11 015      | 11 137      | 11 251      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 14 321      | 14 471      | 14 630      | 14 780      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 209         | 200         | -141        | -159        |
| Räntekänslighet (%)                                     | 13,1        | 14,2        | 21,0        | 21,2        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 257         | 261         | 273         | 214         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 74,0        | 81,0        | 65,0        | 65,0        |

### Upplysning vid förlust

Föreningens förlust har eskalerat de senaste åren på grund av kraftig inflation på taxebundna kostnader och underhållskostnader samt att det allmänna ränteläget har renderat i ökade räntekostnader. Styrelsen har beslutat att höja lägenhetsavgifterna med 10% och parkeringsavgifterna med 5% från och med år 2026. Styrelsens bedömning är att nuvarande intäktsnivå är tillräcklig för att långsiktigt förvalta föreningens fastighet.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 22 265 000                   | 15 680                              | -736 271                       | -356 669                  | <b>21 187 740</b> |
| Avs fond för yttre underhåll            |                              | 47 040                              | -47 040                        |                           | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                                     | -356 669                       | 356 669                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | -22 724                   | <b>-22 724</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>22 265 000</b>            | <b>62 720</b>                       | <b>-1 139 980</b>              | <b>-22 724</b>            | <b>21 165 016</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                                                              |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                                                             | -1 139 980        |
| årets förlust                                                                | -22 724           |
|                                                                              | <b>-1 162 704</b> |
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres | 50 000            |
|                                                                              | -1 212 704        |
|                                                                              | <b>-1 162 704</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 020 953                 | 878 890                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 1 511                     | 4 086                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>1 022 465</b>          | <b>882 976</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                                         | 3   | -418 368                  | -710 939                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -144 510                  | -81 324                   |
| Personalkostnader                                                           | 5   | -14 456                   | -7 884                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -213 379                  | -213 379                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-790 713</b>           | <b>-1 013 526</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>231 752</b>            | <b>-130 550</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 456                       | 4 112                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -254 932                  | -230 231                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-254 476</b>           | <b>-226 119</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-22 724</b>            | <b>-356 669</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-22 724</b>            | <b>-356 669</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-22 724</b>            | <b>-356 669</b>           |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 30 834 127 | 31 047 506 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 30 834 127 | 31 047 506 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 30 834 127 | 31 047 506 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 0          | 1 210      |
| Övriga fordringar                            |     | 9          | 4          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 27 235     | 25 974     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 27 244     | 27 188     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 474 367    | 407 070    |
| Summa kassa och bank                         |     | 474 367    | 407 070    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 501 611    | 434 258    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 31 335 738 | 31 481 764 |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |            |            |
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 22 265 000 | 22 265 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 62 720     | 15 680     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 22 327 720 | 22 280 680 |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -1 139 980 | -736 271   |
| Årets resultat                               |     | -22 724    | -356 669   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -1 162 704 | -1 092 940 |
| Summa eget kapital                           |     | 21 165 016 | 21 187 740 |
| Långfristiga skulder                         | 7   |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 2 718 160  | 5 504 963  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 2 718 160  | 5 504 963  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 7 235 064  | 4 552 069  |
| Leverantörsskulder                           |     | 21 838     | 25 566     |
| Skatteskulder                                |     | 39 440     | 32 833     |
| Övriga skulder                               |     | 1 173      | 1 173      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 155 047    | 177 420    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 7 452 562  | 4 789 061  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 31 335 738 | 31 481 764 |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                   |            | 231 752                           | -130 550                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 213 379                           | 213 379                           |
| Erhållen ränta                                                                    |            | 456                               | 4 112                             |
| Erlagd ränta                                                                      |            | -259 659                          | -230 231                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>185 928</b>                    | <b>-143 290</b>                   |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      |            | 1 210                             | 137 035                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -1 261                            | 76 582                            |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -3 728                            | -77 470                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -11 044                           | -112 554                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>171 105</b>                    | <b>-119 697</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                 |            | -103 808                          | -92 160                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-103 808</b>                   | <b>-92 160</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>67 297</b>                     | <b>-211 857</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 407 070                           | 618 927                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>474 367</b>                    | <b>407 070</b>                    |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader

15-100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.



## Not 2 Nettoomsättning

|                             | 2025             | 2024           |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Avgifter och hyror bostäder | 874 653          | 757 033        |
| Hyror Lokaler               | 93 500           | 64 210         |
| Hyror Parkering             | 52 800           | 57 648         |
|                             | <b>1 020 953</b> | <b>878 891</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Snöröjning och sandning            | 24 986         | 30 251         |
| El                                 | 36 036         | 23 408         |
| Fjärrvärme                         | 114 649        | 126 435        |
| Vatten och avfall                  | 84 307         | 88 142         |
| TV                                 | 58 752         | 47 690         |
| Reparation och underhåll           | 53 057         | 354 584        |
| Fastighetsförsäkring               | 23 700         | 23 869         |
| Fastighetsskatt & fastighetsavgift | 22 880         | 16 560         |
|                                    | <b>418 367</b> | <b>710 939</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                          | 2025           | 2024          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Ersättning till revisor  | 28 125         | 31 719        |
| Förvaltningskostnader    | 76 544         | 43 650        |
| Bankkostnader            | 3 408          | 600           |
| Övriga externa kostnader | 6 433          | 5 355         |
| Befarade hyresförluster  | 30 000         | 0             |
|                          | <b>144 510</b> | <b>81 324</b> |

## Not 5 Medelantalet anställda

|                        | 2025 | 2024 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0    | 0    |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 31 850 981        | 31 850 981        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>31 850 981</b> | <b>31 850 981</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -803 475          | -590 096          |
| Årets avskrivningar                             | -213 379          | -213 379          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 016 854</b> | <b>-803 475</b>   |

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>30 834 127</b> | <b>31 047 506</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

| <b>Not 7 Långfristiga skulder</b>                          | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0                 | 0                 |
|                                                            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 8 Ställda säkerheter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning              | 14 040 000        | 14 040 000        |
|                                 | <b>14 040 000</b> | <b>14 040 000</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-04-11

Umeå

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Daniel Kapstad<br>Ordförande | Joakim Jansson |
|------------------------------|----------------|

|               |                |
|---------------|----------------|
| Vesa Särkioja | Clara Forslund |
|---------------|----------------|

August Flod

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

Per Lundqvist  
Auktoriserad 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>

