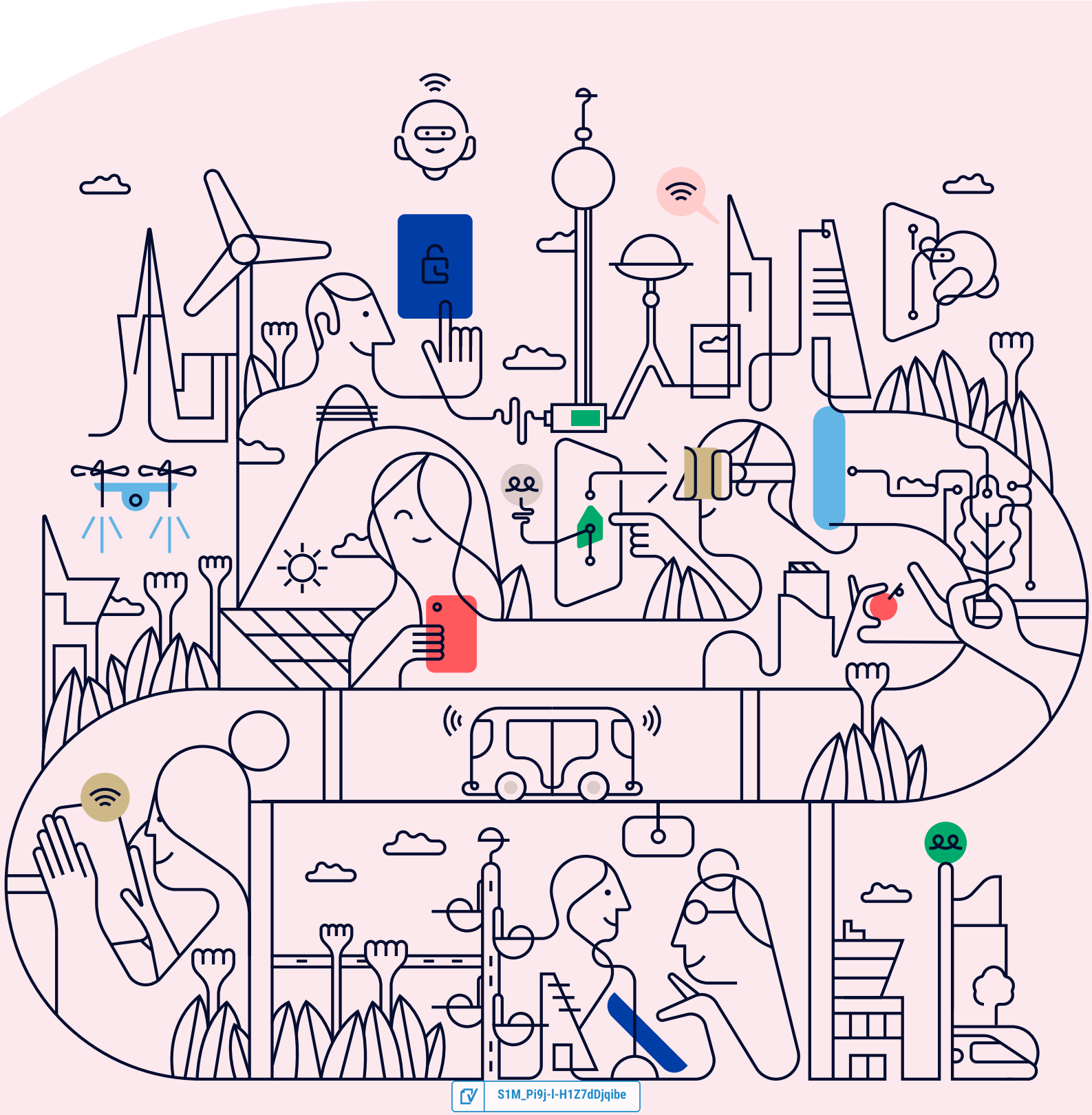
2025
Årsredovisning

Brf Kerlingeborg i Långedrag



S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kerlingeborg i Långedrag

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... s. 6

Balansräkning ..... s. 7

Kassaflödesanalys ..... s. 9

Noter ..... s. 10

Underskrifter ..... s. 17

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som ett komplement till lägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 277 kvm och 1 bostadsrättslokal om 54 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 331 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristian Magnusson	Ordförande
Bo Niklas Folkesson	Styrelseledamot
Tommy Mellberg	Styrelseledamot

Valberedning

Malin Milton

Kerstin Pernered

Firmateckning

2 i förening

Revisorer

Nicolas Sandberg Auktoriserad revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-08. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele 2
Fjärrvärme och el	Göteborg Energi AB
Hissar	Schindler Hiss AB
vatten och avlopp	Göteborg Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Framförhandlat nya villkor och räntor. En måttlig höjning av avgifterna. Uppsägning av gamla avtal, bla städ och fastighetsförvaltning i april.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Ny städfirma. Vinterväghållning i egen regi.

Övriga uppgifter

En advokat har anlitats för att driva de bygg och materialfel i våra badrum. En process inleds under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 306 424	2 206 678	1 442 589	-
Resultat efter fin. poster	-1 719 999	-1 322 953	-	-
Soliditet (%)	83	83	70	-
Yttre fond	196 652	-	-	-
Taxeringsvärde	78 661 000	80 546 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	815	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	82	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 793	13 863	13 932	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 793	13 863	13 932	-
Sparande / kvm totalyta, kr	117	-	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	36	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	84	76	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	31	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	164	143	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	4,06	-	-
Räntekänslighet (%)	16,3	17,0	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för vatten (totalt 40 873 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Driftkostnader och avskrivningar ökade under 2025.
Budget 2026 tar hänsyn till detta.

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	162 120 000	-	-	162 120 000
Fond, yttre underhåll	0	-	196 652	196 652
Balanserat resultat	0	-1 322 953	-196 652	-1 519 605
Årets resultat	-1 322 953	1 322 953	-1 719 866	-1 719 866
Eget kapital	**160 797 047**	**0**	**-1 719 866**	**159 077 181**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 322 953
Årets resultat	-1 719 866
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 652
Totalt	**-3 239 471**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	41 538
Balanseras i ny räkning	**-3 197 933**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 306 425	2 206 684
Övriga rörelseintäkter	3	0	111 412
Summa rörelseintäkter		**2 306 425**	**2 318 096**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-779 163	-530 547
Övriga externa kostnader	9	-188 458	-492 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 967 772	-1 299 375
Summa rörelsekostnader		**-2 935 393**	**-2 322 143**
RÖRELSERESULTAT		**-628 968**	**-4 047**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 411	-8 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 103 309	-1 310 776
Summa finansiella poster		**-1 090 898**	**-1 318 905**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 719 866**	**-1 322 953**
ÅRETS RESULTAT		**-1 719 866**	**-1 322 953**

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	191 402 853	193 370 625
Summa materiella anläggningstillgångar		**191 402 853**	**193 370 625**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**191 402 853**	**193 370 625**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	822 535	147 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 936	62 668
Summa kortfristiga fordringar		**871 471**	**209 903**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	502 561
Summa kassa och bank		**0**	**502 561**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**871 471**	**712 464**
SUMMA TILLGÅNGAR		**192 274 324**	**194 083 089**

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 120 000	162 120 000
Fond för yttre underhåll		196 652	0
Summa bundet eget kapital		**162 316 652**	**162 120 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 519 605	-1 322 953
Årets resultat		-1 719 866	0
Summa ansamlad förlust		**-3 239 471**	**-1 322 953**
SUMMA EGET KAPITAL		**159 077 181**	**160 797 047**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 667 250	32 151 750
Summa långfristiga skulder		**10 667 250**	**32 151 750**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 484 500	163 000
Leverantörsskulder		794 710	752 786
Skatteskulder		16 070	7 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	234 613	211 046
Summa kortfristiga skulder		**22 529 893**	**1 134 292**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**192 274 324**	**194 083 089**

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-628 968**	**-4 047**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 967 772	1 299 375
	1 338 804	**1 295 328**
Erhållen ränta	12 411	-8 129
Erlagd ränta	-1 106 820	-1 310 776
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**244 395**	**-23 577**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 820	496 185
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	77 612	-34 650 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**333 827**	**-34 178 195**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 316 706
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1 316 706**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-163 000	-163 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-163 000**	**-163 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**170 827**	**-35 657 901**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**649 796**	**36 307 698**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**820 623**	**649 796**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kerlingeborg i Långedrag är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,54 %
Fasader	2,61 %
Balkonger	1,71 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	2,06 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,31 %
Ventilation	3,54 %
El	2,06 %
Hissar	3,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 887 120	1 900 678
Årsavgifter lokaler	43 560	306 000
Hyresintäkter garage	255 100	0
Hyresintäkter p-plats	45 600	0
Deb. fastighetsskatt	8 616	0
Kallvatten, moms	18 807	0
Varmvatten, moms	22 066	0
Elintäkter laddstolpe moms	13 675	0
Nycklar/lås vidarefakturering	355	0
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	1 764	0
Överlåtelseavgift	2 903	0
Administrativ avgift	931	0
Andrahandsuthyrning	5 745	0
Öres- och kronutjämning	3	6
Summa	**2 306 425**	**2 206 684**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	111 412
Summa	**0**	**111 412**

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	37 020	0
Städning enligt avtal	20 504	0
Besiktningar	24 938	0
Hissbesiktning	4 604	0
Gårdkostnader	2 090	0
Snöröjning/sandning	9 044	14 225
Serviceavtal	37 008	0
Förbrukningsmaterial	12 166	0
Övriga fastighetskostnader	133	0
Summa	**147 507**	**14 225**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	68 401
Trapphus/port/entr	57 977	0
Dörrar och lås/porttele	14 125	0
Hissar	11 787	0
Summa	**83 889**	**68 401**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	24 938	0
Installationer	16 420	0
Summa	**41 358**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	94 979	84 725
Uppvärmning	191 437	176 143
Vatten	82 809	73 392
Sophämtning/renhållning	48 150	39 504
Summa	**417 375**	**373 764**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 972	19 336
Kabel-TV	5 130	47 943
Bredband	45 322	0
Fastighetsskatt	8 610	6 878
Summa	**89 034**	**74 157**

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	6 509	133
Juridiska åtgärder	12 375	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	20 625
Styrelseomkostnader	7 784	0
Fritids och trivselkostnader	2 169	0
Föreningskostnader	6 678	0
Studieverksamhet	0	148 999
Förvaltningsarvode enl avtal	44 315	258 583
Överlåtelsekostnad	6 123	0
Pantsättningskostnad	2 646	0
Övriga förvaltningsarvoden	4 200	0
Administration	4 434	5 563
Konsultkostnader	61 560	0
Vidarefakturerade kostnader	355	0
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Övriga externa kostnader	866	58 319
Summa	**188 458**	**492 222**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 096 197	1 310 776
Dröjsmålsränta	4	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	7 108	0
Summa	**1 103 309**	**1 310 776**

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	194 670 000	64 348 878
Årets inköp	0	1 316 706
Omklassificering	0	129 004 416
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 670 000	194 670 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 299 375	0
Årets avskrivning	-1 967 772	-1 299 375
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 267 147	-1 299 375
Utgående restvärde enligt plan	191 402 853	193 370 625
I utgående restvärde ingår mark med	*52 920 000*	*52 920 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 764 000	60 649 000
Taxeringsvärde mark	14 897 000	19 897 000
Summa	**78 661 000**	**80 546 000**

NOT 12, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	129 004 416
Omfört till Byggnad	0	-129 004 416
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 031	0
Momsavräkning	881	0
Transaktionskonto	285 351	147 235
Borgo räntekonto	535 272	0
Summa	**822 535**	**147 235**

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 962	0
Förutbet försäkr premier	10 151	0
Förutbet kabel-TV	1 293	0
Förutbet bredband	11 321	0
Upplupna intäkter	2 209	0
Övr förutb kostn uppl int	0	62 668
Summa	**48 936**	**62 668**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-05-28	2,60 %	10 715 750	10 770 750
SEB	2026-05-28	2,60 %	10 715 750	10 770 750
SEB	2028-05-28	2,82 %	10 720 250	10 773 250
Summa			**32 151 750**	**32 314 750**
Varav kortfristig del			21 484 500	163 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 336 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	716	0
Uppl kostn el	10 078	0
Uppl kostnad Värme	22 564	0
Uppl kostn räntor	4 406	7 917
Uppl kostn vatten	7 560	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 281	0
Förutbet hyror/avgifter	185 008	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	147 235
Övriga uppl kostn och förutb int	0	55 894
Summa	**234 613**	**211 046**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 600 000	32 600 000

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Bo Niklas Folkesson
Styrelseledamot

Kristian Magnusson
Ordförande

Tommy Mellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Göteborg AB
Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor

S1M_Pi9j-I-H1Z7dDjqibe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 09:26

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 01.04.2026 16:10

DOCUMENT ID:
H1Z7dDjqibe

ENVELOPE ID:
S1M_Pi9j-l-H1Z7dDjqibe

DOCUMENT NAME:
Brf Kerlingeborg i Långedrag, 769638-3970 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
eb93444b9d2602dbb160f5fc6b13cbe8e711d184cb93f127ef386e7c1012e8f61f74fc9d59f842b47004a8b82562d9d32339cc6555f4cedfb122554e0bd7de80

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Niklas Folkesson	**Signed**	**01.04.2026 16:18**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas@tinter.se	Authenticated	01.04.2026 16:18	Low	IP: 84.19.140.206
2. Nils Sture H Kristian Magnusson	**Signed**	**01.04.2026 17:47**	**eID**	**Swedish BankID**
mbc.magnusson@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 17:41	Low	IP: 188.148.168.12
3. TOMMY MELLBERG	**Signed**	**01.04.2026 22:24**	**eID**	**Swedish BankID**
ekestubbe-mellberg@bitcom.se	Authenticated	01.04.2026 22:20	Low	IP: 87.227.10.207
4. NICOLAS GUNVARSON SANDBERG	**Signed**	**02.04.2026 09:26**	**eID**	**Swedish BankID**
nicolas.sandberg@bdo.se	Authenticated	02.04.2026 09:25	Low	IP: 90.227.41.211

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kerlingeborg i Långedrag, org.nr 769638-3970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kerlingeborg i Långedrag för år 2025.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kerlingeborg i Långedrags finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

H1Xdwics-e-B1Xm_vsqjZx

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. 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 enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

• skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

• utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

H1Xdwics-e-B1Xm_vsqjZx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kerlingeborg i Långedrag för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 föreningen, eller
• på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

H1Xdwics-e-B1Xm_vsqjZx

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor

H1Xdwics-e-B1Xm_vsqjZx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 09:25

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 01.04.2026 16:10

DOCUMENT ID:
B1Xm_vsqjZx

ENVELOPE ID:
H1Xdwics-e-B1Xm_vsqjZx

DOCUMENT NAME:
RB_769638-3970.pdf
4 pages

SHA-512:
e8512ac4849324be098e299b6889bfc2fd1c5b3ade9d71c120d4cf6f08c8851220b807c1f0ffa06080f5425d6c44920bf6a832cdcd5d668eaaca202a2b116673

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICOLAS GUNVARSON S ANDBERG	Signed	02.04.2026 09:25	eID	Swedish BankID
nicolas.sandberg@bdo.se	Authenticated	02.04.2026 09:24	Low	IP: 90.227.41.211

* 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

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

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