

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Lången 3**

776400-1546

Räkenskapsåret

2022-07-01 – 2023-06-30

Styrelsen för Brf Lången 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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

#### *Förvaltningsberättelse*

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Val t o m
Gabriella Ottosson	Ordförande	Föreningen	Årstmman 2023
Daniel Birath	Sekreterare	Föreningen	Årstmman 2023
Tobias Sandberg	Ledamot	Föreningen	Årstmman 2022
Victoria Ström	Ledamot	Föreningen	Årstmman 2024
Daniel Wester	Ledamot	Föreningen	Årstmman 2024

##### Styrelsesuppleanter

Kristina Eriksson	Suppleant	Föreningen	Årstmman 2023
Kent Holm	Suppleant	Föreningen	Årstmman 2023

##### Ordinarie revisor(er)

Stefan Mott	Godkänd Revisor	Föreningen	Årstmman 2023
-------------	-----------------	------------	---------------

##### Valberedning

Styrelsen

##### Vicevärd

Gabriella Ottosson

##### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom styrelsen i sin helhet av styrelseledamöter, två i förening

### **Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lången 3 i Karlskoga kommun med därpå uppförda 6 byggnader med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Flygfältsvägen 3A - 13A i Karlskoga.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
24	72	-	-	-

#### Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Sophus
-	15	48	2

Total tomtarea:	15 315 kvm
Total bostadsarea:	4 866 kvm
Årets taxeringsvärde	17 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 866 000 kr

Fastigheterna är fullvärderade i Dina Försäkringar. Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättshavaren och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

### **Förvaltning**

LJL Redovisning AB i Karlskoga sköter förvaltningen enligt avtal.

### **Underhåll**

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Solceller och OVK.

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### Allmänt

Ordinarie årsstämma den 14 december 2022

#### Ekonomi

Årets resultat efter fondförändringar är 501.848 kr

#### Överlåtelse

Under 2022/2023 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen har sitt säte i KarlskogaKarlskoga.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	4 036	4 048	3 856	3 865
Resultat efter finansiella poster	502	393	23	65
Soliditet (%)	36	33	29	28
Sparande i kr per kvm totalyta (kr)	635	590	568	547
Räntekänslighet (%)	2	2	3	3
Energikostnad per kvm (kr)	136	151	129	127
Lån per kvm boyta (kr)	1 495	1 547	1 599	18 284
Årsavgift per kvm boyta (kr)	611	611	580	580
Balansomslutning	12 147	11 851	12 090	12 448

#### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	88 864	3 446 299	393 247	<b>3 928 410</b>
Disposition av föregående års resultat:		393 247	-393 247	<b>0</b>
Årets resultat			501 847	<b>501 847</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 864</b>	<b>3 839 546</b>	<b>501 847</b>	<b>4 430 257</b>

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 839 546
årets vinst	501 848
	<b>4 341 394</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 341 394
	<b>4 341 394</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hyresintäkter		4 036 212	4 048 109
Övriga rörelseintäkter		52 350	73 855
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 088 562</b>	<b>4 121 964</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	2		
Övriga externa kostnader		-2 400 416	-2 446 602
Personalkostnader	3	-561 232	-544 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-590 275	-590 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 551 923</b>	<b>-3 581 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>536 639</b>	<b>540 424</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		125 880	0
Räntekostnader		-160 671	-147 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34 791</b>	<b>-147 177</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>501 848</b>	<b>393 247</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>501 848</b>	<b>393 247</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>501 848</b>	<b>393 247</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-06-30

2022-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4, 5

6 897 044

7 487 319

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**6 897 044**

**7 487 319**

**Summa anläggningstillgångar**

**6 897 044**

**7 487 319**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5 361

5 250

Övriga fordringar

87 860

100 606

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 567

65 653

**Summa kortfristiga fordringar**

**169 788**

**171 509**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

3 088 958

2 868 676

**Summa kortfristiga placeringar**

**3 088 958**

**2 868 676**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 073 527

1 409 114

**Summa kassa och bank**

**2 073 527**

**1 409 114**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 332 273**

**4 449 299**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**12 229 317**

**11 936 618**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 864	88 864
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 864</b>	<b>88 864</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 839 546	3 446 299
Årets resultat		501 848	393 247
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 341 394</b>	<b>3 839 546</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 430 258</b>	<b>3 928 410</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 023 573	7 276 001
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 023 573</b>	<b>7 276 001</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		252 428	252 428
Förskott från kunder		340 890	316 685
Leverantörsskulder		5 668	5 689
Övriga skulder		65 475	55 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 025	101 660
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>775 486</b>	<b>732 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 229 317</b>	<b>11 936 618</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-07-01	2021-07-01
	1	-2023-06-30	-2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		501 848	393 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		590 275	590 275
Betald skatt		12 746	3 962
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 104 869</b>	<b>987 484</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-111	-1 283
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 914	-4 550
Förändring av leverantörsskulder		-21	-310 115
Förändring av kortfristiga skulder		43 301	71 880
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 137 124</b>	<b>743 416</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-220 083	-101 999
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-220 083</b>	<b>-101 999</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-252 428	-397 804
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-252 428</b>	<b>-397 804</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>664 613</b>	<b>243 613</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 409 114	1 165 501
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 073 727</b>	<b>1 409 114</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.

Byggnader	2- 4 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

#### 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 balansomslutning.

**Not 2 Driftskostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>-2023-06-30</b>	<b>-2022-06-30</b>
Elektricitet	447 321	324 993
Fjärrvärme	664 451	736 569
Vatten och avlopp	321 240	282 535
Renhållning	256 655	227 981
Snöröjning, gräsklippning, sandning	153 784	124 960
Fastighetsskötsel rep/underh	127 041	316 143
Fastighetsskatt	84 814	77 840
Fastighetsförsäkringspremier	101 795	94 429
Kabel-TV	68 316	63 456
Ersättningar till revisor	10 000	10 000
Redovisningstjänster	122 500	117 500
Övrigt	42 499	70 196
	<b>2 400 416</b>	<b>2 446 602</b>

**Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>-2023-06-30</b>	<b>-2022-06-30</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	347 794	336 306
Sociala kostnader och pensionskostnader	148 267	140 302
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>496 061</b>	<b>476 608</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	9 979 989	9 979 989
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 979 989</b>	<b>9 979 989</b>
Ingående avskrivningar	-5 740 271	-5 495 264
Årets avskrivningar	-245 007	-245 007
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 985 278</b>	<b>-5 740 271</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 994 711</b>	<b>4 239 718</b>

**Not 5 Standardförbättningar**

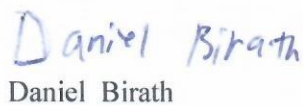
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	9 777 001	9 777 001
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 777 001</b>	<b>9 777 001</b>
Ingående avskrivningar	-6 529 397	-6 184 130
Årets avskrivningar	-345 267	-345 267
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 874 664</b>	<b>-6 529 397</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 902 337</b>	<b>3 247 604</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**


	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Stadshypotek	1 230 966	1 245 074
	934 108	1 094 108
	2 295 505	2 322 589
	1 908 032	1 938 688
	907 390	927 970
	<b>7 276 001</b>	<b>7 528 429</b>

Karlskoga den 25 september 2023

  
Gabriella Ottosson

  
Daniel Birath

  
Victoria Ström

  
Tobias Sandberg

  
Daniel Wester

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 oktober 2023

  
Stefan Mott  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Lången 3

Org.nr 776400-1546

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lången 3 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-06-30 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.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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 lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 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 Lången 3 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 föreningen 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 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**

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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 25 oktober 2023



Stefan Mott  
Godkänd revisor