



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Långskeppet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
LÅNGSKEPPET 1	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2006

Föreningen har 144 bostadsrätter om totalt 5 640 kvm. Byggnadernas totalyta är 5640 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jan Olofsson	Ordförande
Lucas Ansin	Suppleant
Alex Sanderling-Jernberg	Styrelseledamot
Karin Linnea Hellqvist	Styrelseledamot
Wai Hang Shek	Styrelseledamot
Zack Frost Grisalez	Styrelseledamot
Cecilia Nilsson Davegård	Suppleant
Rikard Ståhl	Suppleant

### Valberedning

Hans Bergsten

Maria Kolf

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

## Utförda historiska underhåll

- 2004-2007 ● Fastigheterna renoverades och byggdes på med 2 våningar
- 2015 ● Uppfräschning av fasaderna
- 2016 ● Nya stenplattor utomhus samt cykelställ  
Rensning ventilationskanaler samt godkänd OVK
- 2017 ● Byte av utrustning i tvättstugorna  
Stampolning av alla lägenheter
- 2017-2020 ● Uppdatering av utomhusmiljön
- 2019 ● Nya fastighetsboxar
- 2020 ● Byte till LED-belysning i våra gemensamma utrymmen samt utomhus
- 2022 ● Rensning ventilationskanaler samt OVK - Enligt underhållsplan

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

OVK i mars 2023  
Vårstädning 28 maj

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 180 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 176 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 180 265	7 800 455	7 733 310	7 698 547
Resultat efter fin. poster	-1 763 668	313 608	480 906	-38 842
Soliditet (%)	54	54	53	52
Yttre fond	1 888 760	1 510 010	1 295 337	1 456 604
Taxeringsvärde	144 000 000	144 000 000	104 000 000	104 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	877	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 169	13 488	14 206	14 702
Skuldsättning per kvm	13 169	13 488	14 206	14 702
Sparande per kvm	104	418	477	451
Elkostnad per kvm totalyta, kr	177	223	185	173
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	36	33	31
Energikostnad per kvm	231	258	219	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	-	-	-
Räntekänslighet	15,01	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning om negativt resultat

De högre kostnaderna 2023 beror på högre räntor samt att flera leverantörer höjt sina avgifter. Vi kommer att höja månadsavgiften med 10 % från april 2024, för att hitta en bra balans

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	89 754 825	-	-	89 754 825
Fond, yttre underhåll	1 510 010	-21250	400 000	1 888 760
Balanserat resultat	338 525	334 858	-400 000	273 383
Årets resultat	313 608	-313 608	-1 763 668	-1 763 668
<b>Eget kapital</b>	<b>91 916 968</b>	<b>0</b>	<b>-1 763 668</b>	<b>90 153 300</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	673 383
Årets resultat	-1 763 668
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 490 285</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	327 313
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 162 972</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 180 265	7 800 455
Övriga rörelseintäkter	3	-6 834	14 968
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 173 431</b>	<b>7 815 423</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 434 572	-3 940 366
Övriga externa kostnader	9	-490 941	-367 764
Personalkostnader	10	-161 290	-162 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 022 252	-2 022 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 109 055</b>	<b>-6 492 884</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 064 376</b>	<b>1 322 539</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 743	5 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 846 787	-1 013 945
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 828 044</b>	<b>-1 008 931</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 763 668</b>	<b>313 608</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 763 668</b>	<b>313 608</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	163 542 772	165 516 100
Maskiner och inventarier	13	8 999	57 923
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>163 551 771</b>	<b>165 574 023</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>163 551 771</b>	<b>165 574 023</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		41 151	52 687
Övriga fordringar	14	2 638 985	4 041 882
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 680 136</b>	<b>4 094 569</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 030	5 450
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 030</b>	<b>5 450</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 684 166</b>	<b>4 100 019</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>166 235 937</b>	<b>169 674 042</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 754 825	89 754 825
Fond för yttre underhåll		1 888 760	1 510 010
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>91 643 585</b>	<b>91 264 835</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		273 383	338 525
Årets resultat		-1 763 668	313 608
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 490 285</b>	<b>652 133</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>90 153 300</b>	<b>91 916 968</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	74 271 000	76 071 000
Leverantörsskulder		388 681	165 372
Skatteskulder		29 279	20 681
Övriga kortfristiga skulder		13 747	13 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 378 930	1 486 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>76 081 637</b>	<b>77 757 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 235 937</b>	<b>169 674 042</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	4 017 439	5 612 438
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 763 668</b>	<b>313 608</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 022 252	2 022 250
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>258 584</b>	<b>2 335 858</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 291	-47 837
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	124 563	166 980
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>391 438</b>	<b>2 455 001</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 799 000	-4 050 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 799 000</b>	<b>-4 050 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 407 562</b>	<b>-1 594 999</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 609 877</b>	<b>4 017 439</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Långskeppet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

#### 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:

Byggnad	1,06 %
---------	--------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 472 064	4 468 357
Hysesintäkter lokaler	2 743 312	2 474 724
Hysesintäkter garage	396 147	275 702
Hysesintäkter p-plats	35 725	25 873
Hysesintäkter förråd	12 672	12 672
Bredband	475 200	474 925
Elintäkter laddstolpe	8 932	0
Dröjsmålsränta	8 643	0
Pantsättningsavgift	18 291	54 338
Överlåtelseavgift	27 363	0
Andrahandsuthyrning	-32 272	13 425
Vidarefakturerade kostnader	14 188	0
Öres- och kronutjämning	0	440
<b>Summa</b>	<b>8 180 265</b>	<b>7 800 455</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-6 834	14 968
<b>Summa</b>	<b>-6 834</b>	<b>14 968</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 463	22 639
Fastighetsskötsel gård enl avtal	23 396	28 670
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	30 760	0
Städning enligt avtal	112 500	112 500
Hissbesiktning	6 011	5 691
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	73 800
Myndighetstillsyn	8 450	2 520
Gårdkostnader	1 778	425
Gemensamma utrymmen	410 472	254 550
Serviceavtal	138 304	138 457
Mattvätt/Hyrmattor	19 994	17 808
Fordon	0	1 026
Förbrukningsmaterial	653	3 113
<b>Summa</b>	<b>773 780</b>	<b>661 199</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	581	0
Tvättstuga	16 537	25 202
Trapphus/port/entr	10 026	55 289
Sophantering/återvinning	3 120	9 125
Dörrar och lås/porttele	23 792	4 217
Övriga gemensamma utrymmen	4 394	0
VVS	77 326	22 548
Värmeanläggning/undercentral	50 010	37 802
Ventilation	43 525	0
Elinstallationer	0	13 340
Hissar	291 855	111 584
Fasader	4 009	0
Mark/gård/utemiljö	10 669	0
Garage/parkering	0	3 464
Vattenskada	0	18 736
<b>Summa</b>	<b>535 844</b>	<b>301 307</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	21 250
Ventilation	327 313	0
<b>Summa</b>	<b>327 313</b>	<b>21 250</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 000 019	1 255 095
Vatten	301 353	200 799
Sophämtning/renhållning	88 342	146 865
<b>Summa</b>	<b>1 389 714</b>	<b>1 602 759</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	131 965	119 968
Tomträttsavgäld	531 000	531 000
Kabel-TV	290 129	484 147
Bredband	226 011	0
Fastighetsskatt	228 816	218 736
<b>Summa</b>	<b>1 407 921</b>	<b>1 353 851</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	4 831
Tele- och datakommunikation	10 660	6 648
Inkassokostnader	2 181	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 913	12 688
Styrelseomkostnader	0	5 558
Fritids och trivselkostnader	1 166	7 881
Föreningskostnader	17 729	25 288
Förvaltningsarvode enl avtal	210 504	204 590
Överlåtelsekostnad	29 408	0
Pantsättningskostnad	17 337	0
Korttidsinventarier	8 419	0
Administration	34 844	85 265
Konsultkostnader	120 812	5 375
Bostadsrätterna Sverige	9 640	9 640
<b>Summa</b>	<b>490 941</b>	<b>367 764</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	134 500	128 498
Övriga arvoden	0	6 000
Arbetsgivaravgifter	26 790	28 006
<b>Summa</b>	<b>161 290</b>	<b>162 504</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 846 787	1 013 554
Övriga räntekostnader	0	391
<b>Summa</b>	<b>2 846 787</b>	<b>1 013 945</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	186 163 460	186 163 460
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>186 163 460</b>	<b>186 163 460</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-20 647 360	-18 674 027
Årets avskrivning	-1 973 328	-1 973 333
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-22 620 688</b>	<b>-20 647 360</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>163 542 772</b>	<b>165 516 100</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
<b>Summa</b>	<b>144 000 000</b>	<b>144 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	577 749	577 749
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>577 749</b>	<b>577 749</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-519 826	-470 909
Avskrivningar	-48 924	-48 917
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-568 750</b>	<b>-519 826</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 999</b>	<b>57 923</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	33 138	29 893
Klientmedel	0	2 957 262
Transaktionskonto	1 537 673	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 638 985</b>	<b>4 041 882</b>



<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2024-10-28	4,84 %	30 371 000	30 371 000
SEB	2024-05-28	4,70 %	30 520 000	30 520 000
SEB	2024-10-28	4,84 %	13 380 000	15 180 000
<b>Summa</b>			<b>74 271 000</b>	<b>76 071 000</b>
Varav kortfristig del			74 271 000	76 071 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 271 000 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	0	159 386
Uppl kostn räntor	23 564	25 695
Uppl kostnad arvoden	129 248	129 249
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 495	42 495
Förutbet hyror/avgifter	1 177 623	1 129 449
<b>Summa</b>	<b>1 378 930</b>	<b>1 486 274</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	129 000 000	129 000 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Ovk i mars

Städdag den 28 maj

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jan Olofsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Alex Sandering-Jernberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Karin Linnea Hellqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Wai Hang Shek  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Zack Frost Grisalez  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young  
Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.03.2024 13:34

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 12.03.2024 06:27

DOCUMENT ID:  
SkQd3DPTp6

ENVELOPE ID:  
B1\_hvPpTT-SkQd3DPTp6

DOCUMENT NAME:  
Brf Långskeppet, 769614-1279 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ZACK FROST GRISALEZ zack_aik30@hotmail.se	Signed Authenticated	12.03.2024 09:44 12.03.2024 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/08/12) IP: 83.249.126.168
2. JAN OLOFSSON janneo@janneo.com	Signed Authenticated	12.03.2024 10:08 12.03.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/07) IP: 90.129.199.229
3. ALEX SANDERING-JERNBERG alex.jernberg@bahnhof.se	Signed Authenticated	12.03.2024 14:06 12.03.2024 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/10) IP: 147.12.24.72
4. Karin Linnea Hellqvist karin.hellqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	12.03.2024 20:47 12.03.2024 20:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/22) IP: 185.60.41.122
5. WAI HANG SHEK shekwaihang@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2024 13:17 15.03.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/15) IP: 83.248.145.25
6. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	Signed Authenticated	15.03.2024 13:34 15.03.2024 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/02) IP: 213.115.250.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Långskeppet, org.nr 769614-1279

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Långskeppet för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2023 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 vår 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Långskeppet för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.03.2024 13:36

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 12.03.2024 06:27

DOCUMENT ID:  
rkWd2DvTap

ENVELOPE ID:  
ryednPvT66-rkWd2DvTap

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	Signed Authenticated	15.03.2024 13:36 15.03.2024 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/02) IP: 213.115.250.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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