

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Langeland i Malmö

746000-5486



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Langeland i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen

Föreningen bildades 1951 och dess verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Langeland 1 och Langeland 2 i Malmö. Föreningen är ett privatbostadsföretag och är uppförda i fyra enheter med adresserna Ribevägen 14, 16, 18, 20 och 22 samt John Ericssons väg 65

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Langeland 1 | 1951 | Malmö |
| Langeland 2 | 1951 | Malmö |

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Föreningen tecknade ett nytt avtal 2023 som sträcker sig 10år framåt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950

Föreningens fastigheter som byggdes 1949-51 består av 188 bostadsrätter (186 lägenheter och 2 lokaler) samt 3 hyreslokaler samt 106 garageplatser fördelade på två garage under mark. Den totala lägenhetsytan är 11 730kvm samt total lokalyta 321 kvm. Medelvärde på lägenhetsytan är 63 kvm.

| Lägenhetstyp | Antal |
|--------------|--------|
| 2 rok | 126 st |
| 3 rok | 54 st |
| 4 rok | 3 st |
| 5 rok | 3 st |

Styrelsens sammansättning

| | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Per Mellnert | Ordförande | i tur att avgå |
| Thomas Nordberg | vice ordförande | vald t.o.m 2025 |
| Mari Lord | Sekreterare | i tur att avgå |
| Karin Lammers | Styrelseledamot | vald t.o.m 2025 |
| Elisabeth Rosenlund | Styrelseledamot | i tur att avgå |
| Anders Wallin | Suppleant | i tur att avgå |
| Kajsa Olofsson | Suppleant | i tur att avgå |

Valberedning

Marie Stenmark
Sara Öberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

| | | |
|------------------|-------------------|------------|
| Afrodita Cristea | Extern revisor | BoRevision |
| Mats Greko | Internrevisor | |
| Rolf Bohman | Internrevisor | |
| Rebecca Frej | Revisorssuppleant | |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya elmätare, införande av gemensam el
- 2023** ● Ventilbyte radiatorer, tätning av garagetak
- 2021** ● Nytt porttelefonsystem
- 2020** ● Renovering av trapphusen
- 2019** ● Renovering av lekplatser
- 2018** ● Byte av trästaket och spaljéer på innergårdarna
- 2017** ● Ny belysning på innergårdarna

- 2015 ● Relining av avloppsstammar
- 2014 ● Nytt webbaserat styrsystem för värme
- 2013 ● Upprustning av innergårdar
- 2012 ● Nytt passersystem
- 2010 ● Nya miljöhus
- 2004 ● Staket och grindar
- 1996 ● Nya tak
- 1993 ● Nya balkonger, nya fönster
- 1992 ● Nya vattenledningar, nya elledningar

Planerade underhåll

- 2024 ● Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

| | |
|------------------------|------------------|
| Bredband | Ownit |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Elavtal, el och nät | EON |
| Fastighetsförsäkringar | Länsförsäkringar |
| Fjärrvärme | EON |
| Kabel-tv | Sydantenn |
| Teknisk förvaltning | Nabo |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har höjts med 5 % från januari 2024. Denna höjning är främst relaterad till att täcka ökade räntekostnader samt avskrivningar för den pågående fasadrenoveringen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 225 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 224 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 | 2020 - 2021 | 2019 - 2020 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning | 10 522 327 | 9 666 277 | 8 516 697 | 8 050 998 | 7 853 943 |
| Resultat efter fin. poster | -157 805 | -497 886 | 1 483 413 | 207 414 | 1 080 131 |
| Soliditet (%) | 44 | 69 | 71 | 69 | 66 |
| Yttre fond | 5 581 164 | 6 788 559 | 6 488 559 | 7 014 352 | 6 016 528 |
| Taxeringsvärde | 256 968 000 | 256 968 000 | 256 968 000 | 234 906 000 | 234 906 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 840 | 751 | 657 | 615 | 597 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,4 | 91,0 | 91,4 | 90,1 | 90, |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 149 | 313 | 317 | 324 | 399 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 930 | 253 | 257 | 262 | 323 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 110 | 127 | 150 | 126 | 134 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 47 | 37 | 35 | 24 | 17 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 123 | 120 | 117 | 107 | 99 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 40 | 36 | 32 | 29 | 28 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 210 | 193 | 184 | 160 | 144 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,70 | 3,17 | 1,47 | 1,51 | 1,79 |
| Räntekänslighet (%) | 1,37 | 0,41 | 0,51 | 0,89 | 1,23 |

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 el (totalt 120 537 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Planerat underhåll under året avseende plåtarbeten i samband med fasadrenoveringen på 588625 kronor överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har även beslutat om en avgiftshöjning om 5% gällande från januari 2025.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-08-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-08-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 293 030 | - | - | 293 030 |
| Fond, yttre underhåll | 6 788 559 | - | -1 207 395 | 5 581 164 |
| Balanserat resultat | 6 162 927 | -497 886 | 1 207 395 | 6 872 436 |
| Årets resultat | -497 886 | 497 886 | -157 805 | -157 805 |
| Eget kapital | 12 746 630 | 0 | -157 805 | 12 588 825 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 6 872 436 |
| Årets resultat | -157 805 |
| Totalt | 6 714 631 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 420 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -588 625 |
| Balanseras i ny räkning | 6 883 256 |
| | 6 714 631 |

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

Resultaträkning

| 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI | NOT | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 10 522 327 | 9 666 277 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 56 873 | 138 439 |
| Summa rörelseintäkter | | 10 579 200 | 9 804 716 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -9 018 363 | -8 701 756 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -363 515 | -453 848 |
| Personalkostnader | 10 | -345 508 | -312 965 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -755 057 | -730 620 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 482 443 | -10 199 189 |
| RÖRELSERESULTAT | | 96 757 | -394 474 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 67 827 | 16 388 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -322 390 | -119 800 |
| Summa finansiella poster | | -254 562 | -103 412 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -157 805 | -497 886 |
| ÅRETS RESULTAT | | -157 805 | -497 886 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 12 343 118 | 12 031 174 |
| Pågående projekt | | 12 761 745 | 105 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 25 104 863 | 12 136 174 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 25 104 863 | 12 136 174 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 63 187 | 63 347 |
| Övriga fordringar | 13 | 2 482 220 | 3 407 143 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 799 717 | 787 959 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 345 124 | 4 258 449 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 125 776 | 2 071 409 |
| Summa kassa och bank | | 125 776 | 2 071 409 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 470 900 | 6 329 857 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 28 575 763 | 18 466 031 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 293 030 | 293 030 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 581 164 | 6 788 559 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 874 194 | 7 081 589 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 6 872 436 | 6 162 927 |
| Årets resultat | | -157 805 | -497 886 |
| Summa fritt eget kapital | | 6 714 631 | 5 665 041 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 12 588 825 | 12 746 630 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 10 000 000 | 1 381 004 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 000 000 | 1 381 004 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 3 641 754 | 2 323 406 |
| Leverantörsskulder | | 1 036 196 | 623 444 |
| Skatteskulder | | 27 673 | 19 357 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -203 066 | -436 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 484 381 | 1 372 626 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 986 938 | 4 338 397 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 28 575 763 | 18 466 031 |

Kassaflödesanalys

| 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|---|--------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 96 757 | -394 474 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 755 057 | 730 620 |
| | 851 814 | 336 146 |
| Erhållen ränta | 67 827 | 16 388 |
| Erlagd ränta | -291 278 | -119 800 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 628 364 | 232 734 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 18 983 | -558 629 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 299 081 | 458 404 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 946 428 | 132 509 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -13 723 746 | -105 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -13 723 746 | -105 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 10 000 000 | 231 328 |
| Amortering av lån | -62 656 | -278 320 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 9 937 344 | -46 992 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -2 839 974 | -19 483 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 444 709 | 5 464 192 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 604 735 | 5 444 709 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Langeland i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

| | |
|-------------------------|-------------|
| Byggnad | 0,65 - 10 % |
| Fastighetsförbättringar | 10 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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 - 2024 | 2022 - 2023 |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 9 590 152 | 8 877 284 |
| Årsavgifter, lokaler | 48 732 | 48 732 |
| Hysesintäkter, lokaler | 250 400 | 236 964 |
| Hysesintäkter, p-platser | 256 368 | 251 037 |
| Kabel-TV/Bredband | 225 600 | 224 510 |
| El | 125 775 | 0 |
| Övriga intäkter | 25 300 | 27 750 |
| Summa | 10 522 327 | 9 666 277 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | -4 | -5 |
| Elprisstöd | 0 | 124 882 |
| Övriga intäkter | 3 041 | 13 562 |
| Försäkringsersättning | 53 836 | 0 |
| Summa | 56 873 | 138 439 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 1 177 929 | 1 143 834 |
| Besiktning och service | 63 584 | 92 349 |
| Städning | 269 874 | 282 924 |
| Trädgårdsarbete | 34 990 | 26 498 |
| Övrigt | 9 770 | 31 143 |
| Snöskottning | 5 586 | 2 850 |
| Summa | 1 561 733 | 1 579 598 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 0 | 12 446 |
| Underhåll | 0 | 1 989 |
| Bostäder | 37 456 | 33 000 |
| Bostäder VVS | 15 813 | 7 860 |
| Tvättstuga | 23 295 | 19 994 |
| Trapphus/port/entr | 5 106 | 31 254 |
| Källarutrymmen | 69 250 | 0 |
| Soprum/miljöanläggning | 10 975 | 82 500 |
| Dörrar och lås/porttele | 50 626 | 38 787 |
| VA | 130 721 | 0 |
| Värme | 36 405 | 2 111 |
| El | 22 761 | 20 794 |
| Kabel-tv/bredband | 0 | 1 475 |
| Fönster | 29 120 | 8 876 |
| Staket/grind/terrass | 1 625 | 9 387 |
| Garage och p-platser | 5 409 | 33 500 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 402 896 | 0 |
| Summa | 841 458 | 303 973 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Tvättstuga | 54 285 | 53 171 |
| Trapphus/port/entré | 0 | 76 123 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 120 313 |
| Värme | 0 | 902 515 |
| Fönster | 588 625 | 0 |
| Garage och p-platser | 0 | 475 273 |
| Summa | 642 910 | 1 627 395 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 690 422 | 541 717 |
| Uppvärmning | 1 813 011 | 1 769 121 |
| Vatten | 587 913 | 523 985 |
| Sophämtning | 213 798 | 239 167 |
| Summa | 3 305 144 | 3 073 990 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 190 060 | 176 818 |
| Övrigt | 16 750 | 67 598 |
| Självrisker | 9 630 | 0 |
| Tomträttsavgälder | 1 755 530 | 1 175 122 |
| Kabel-TV | 207 590 | 178 960 |
| Bredband | 154 008 | 193 068 |
| Fastighetsskatt | 333 550 | 325 234 |
| Summa | 2 667 118 | 2 116 800 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 33 888 | 59 266 |
| Övriga förvaltningskostnader | 104 892 | 89 807 |
| Juridiska kostnader | 0 | 14 344 |
| Revisionsarvoden | 35 690 | 34 375 |
| Ekonomisk förvaltning | 181 686 | 249 604 |
| Konsultkostnader | 7 359 | 6 453 |
| Summa | 363 515 | 453 848 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 229 200 | 210 000 |
| Arvode valberedning | 22 920 | 21 000 |
| Arvode suppleant | 16 000 | 12 600 |
| Sociala avgifter | 77 388 | 69 365 |
| Summa | 345 508 | 312 965 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 321 694 | 118 773 |
| Övriga räntekostnader | 696 | 1 027 |
| Summa | 322 390 | 119 800 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 37 408 561 | 37 408 561 |
| Årets inköp | 1 067 001 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 38 475 562 | 37 408 561 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -25 377 387 | -24 646 767 |
| Årets avskrivning | -755 057 | -730 620 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -26 132 444 | -25 377 387 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 12 343 118 | 12 031 174 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 139 355 000 | 139 355 000 |
| Taxeringsvärde mark | 117 613 000 | 117 613 000 |
| Summa | 256 968 000 | 256 968 000 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 3 261 | 33 842 |
| Nabo Klientmedelskonto | 2 168 959 | 2 321 142 |
| Borgo | 310 000 | 1 052 159 |
| Summa | 2 482 220 | 3 407 143 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 235 | 9 487 |
| Fastighetsskötsel | 69 517 | 66 755 |
| Försäkringspremier | 80 841 | 76 884 |
| Kabel-TV | 18 370 | 15 326 |
| Tomträtt | 585 175 | 585 175 |
| Bredband | 12 834 | 12 834 |
| Förvaltning | 13 745 | 21 498 |
| Summa | 799 717 | 787 959 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGS DAG | RÄNTESATS 2024-08-31 | SKULD 2024-08-31 | SKULD 2023-08-31 |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2024-10-11 | 4,70 % | 2 240 579 | 2 288 359 |
| Stadshypotek | 2024-12-01 | 1,46 % | 1 416 839 | 1 431 715 |
| Swedbank | 2026-01-09 | 3,63 % | 4 000 000 | |
| Swedbank | 2028-03-24 | 3,53 % | 6 000 000 | |
| Summa | | | 13 657 418 | 3 720 074 |
| Varav kortfristig del | | | 3 657 418 | 2 339 070 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 344 138 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

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 284 | 9 621 |
| El | 61 573 | 24 039 |
| Uppvärmning | 70 661 | 76 533 |
| Utgiftsräntor | 49 011 | 17 899 |
| Vatten | 36 479 | 48 276 |
| Upplupet arvode | 261 820 | 240 100 |
| Sociala avgifter | 87 660 | 80 388 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 877 703 | 843 020 |
| Beräknat revisionsarvode | 35 190 | 32 750 |
| Summa | 1 484 381 | 1 372 626 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 30 618 500 | 30 618 500 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftshöjning om 5% är planerad från 2025, denna höjning är främst relaterad till en fasadrenovering som påbörjades i september 2023.

Underskrifter

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

Malmö

Elisabeth Rosenlund
Styrelseledamot

Karin Lammers
Styrelseledamot

Mari Lord
Styrelseledamot

Per Mellnert
Ordförande

Thomas Nordberg
Styrelseledamot

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

BoRevision
Afrodita Cristea
Revisor

Mats Greko
Internrevisor

Rolf Bohman
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.12.2024 15:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.12.2024 20:16

DOCUMENT ID:

HJbAo5m0Xye

ENVELOPE ID:

S1CjcmA71x-HJbAo5m0Xye

DOCUMENT NAME:

Brf Langeland i Malmö, 746000-5486 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. KARIN LAMMERS karin80@hotmail.com | Signed Authenticated | 04.12.2024 21:48 04.12.2024 21:46 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.211.239.60 |
| 2. PER INGVAR MELLNERT per.mellnert@hotmail.com | Signed Authenticated | 04.12.2024 21:50 04.12.2024 21:50 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.211.239.18 |
| 3. MARI LORD lord.maja@gmail.com | Signed Authenticated | 05.12.2024 08:13 05.12.2024 08:05 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.211.239.84 |
| 4. Per Thomas Nordberg vbtn@mac.com | Signed Authenticated | 05.12.2024 10:18 05.12.2024 10:16 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.211.239.115 |
| 5. Torborg Astrid Elisabeth Rosenlund elisabeth.rosenlund@ymail.com | Signed Authenticated | 05.12.2024 12:49 04.12.2024 20:47 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.211.233.8 |
| 6. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se | Signed Authenticated | 05.12.2024 13:29 05.12.2024 13:25 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.170.170.75 |
| 7. ROLF BOHMAN rolfchb@gmail.com | Signed Authenticated | 05.12.2024 23:03 05.12.2024 22:54 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.211.239.48 |
| 8. MATS GREKO matsgreko@outlook.com | Signed Authenticated | 07.12.2024 15:49 06.12.2024 17:26 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.211.239.24 |

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

Custom events

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

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 Langeland i Malmö, org.nr. 746000-5486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Langeland i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024.

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 augusti 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Langeland i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mats Greko
Av föreningen vald revisor

Rolf Bohman
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.12.2024 15:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.12.2024 20:16

DOCUMENT ID:

Sy7Ai5Q0XJe

ENVELOPE ID:

Hye0icQCQkg-Sy7Ai5Q0XJe

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Langeland i Malmö.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se | Signed Authenticated | 05.12.2024 13:26 05.12.2024 13:25 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.170.170.75 |
| 2. ROLF BOHMAN rolfchb@gmail.com | Signed Authenticated | 05.12.2024 23:05 05.12.2024 23:04 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.211.239.48 |
| 3. MATS GREKO matsgreko@outlook.com | Signed Authenticated | 07.12.2024 15:47 06.12.2024 10:05 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.211.239.24 |

* 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