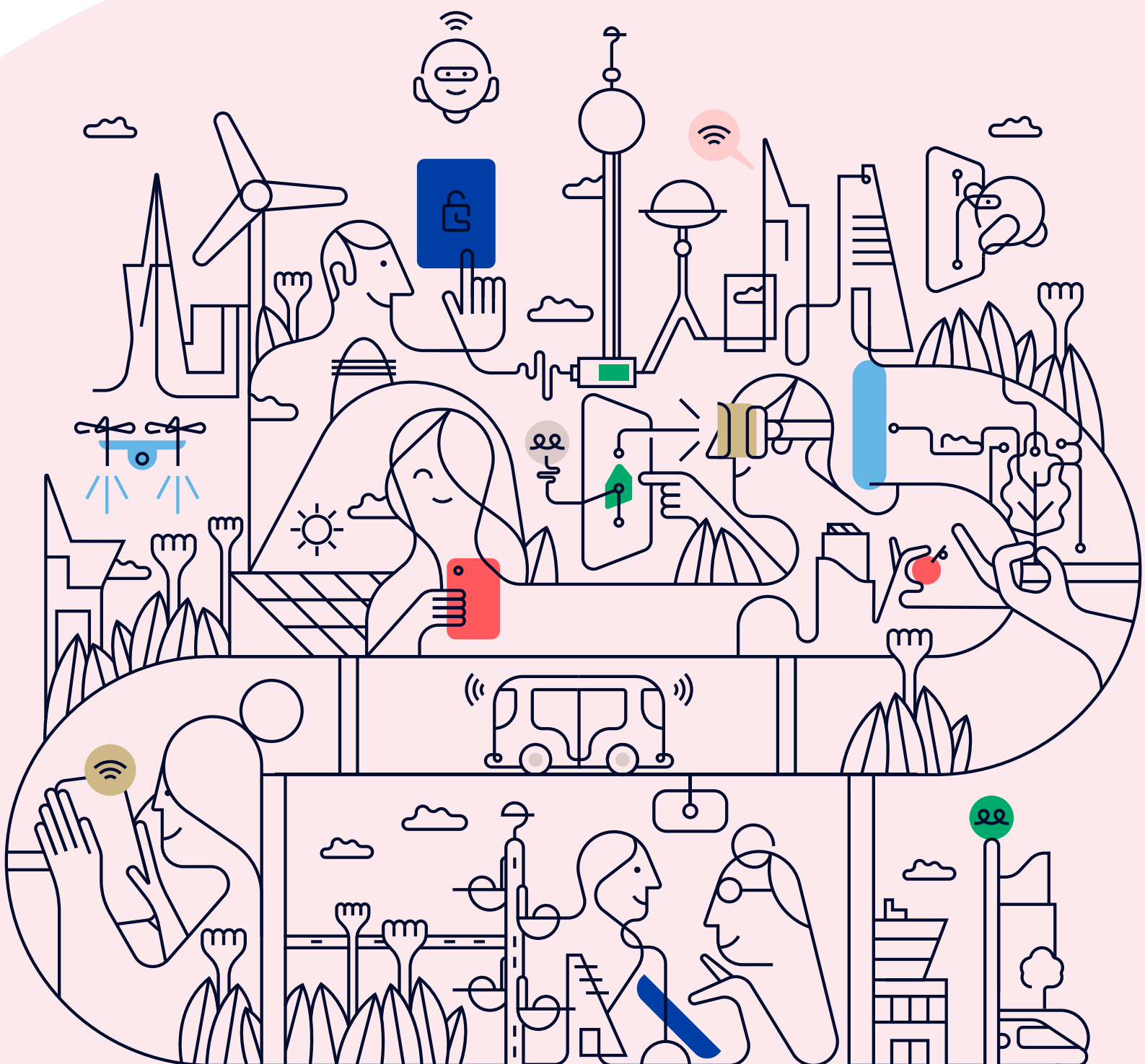




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Långskeppet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| 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. 17</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| 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

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Alex Sanderling-Jernberg | Ordförande      |
| Wai Hang Shek            | Kassör          |
| Jan Olofsson             | Ledamot         |
| Alexander Redl           | Styrelseledamot |
| Karin Linnea Hellqvist   | Styrelseledamot |
| Rikard Ståhl             | Suppleant       |
| Lucas Ansin              | Suppleant       |

### Valberedning

Maria Kolf  
Anders Strömstedt

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Marie Lundin    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- |           |   |                                                                                          |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2004-2007 | ● | Fastigheterna renoverades och byggdes på med 2 våningar                                  |
| 2015      | ● | Uppfräschning av fasaderna                                                               |
| 2016      | ● | Nya stenplattor utomhus samt cykelställ<br>Rensning ventilationskanaler samt godkänd OVK |
| 2017      | ● | Byte av utrustning i tvättstugorna<br>Stamspolning 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                            |

## Avtal med leverantörer

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Banklån               | Handelsbanken                       |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10% och 2024-07-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Lån som förfallit under året har flyttats från SEB till Handelsbanken.

Pris samt kapacitet av nätverk till samtliga bostäder har omförhandlats fördelaktigt, det nya avtalet träder i kraft i Mars -25.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 176 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 8 903 817   | 8 180 265   | 7 800 455   | 7 733 310   |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 175 395  | -1 763 668  | 313 608     | 480 906     |
| Soliditet (%)                                      | 54          | 54          | 54          | 53          |
| Yttre fond                                         | 1 961 447   | 1 888 760   | 1 510 010   | 1 295 337   |
| Taxeringsvärde                                     | 144 000 000 | 144 000 000 | 144 000 000 | 104 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 980         | 877         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 62,1        | 60,5        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 982      | 13 169      | 13 488      | 14 206      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 982      | 13 169      | 13 488      | 14 206      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 49          | 104         | 418         | 477         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 293         | 177         | 223         | 185         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -           | -           | -           | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 62          | 53          | 36          | 33          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 355         | 231         | 258         | 219         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,39        | 3,79        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 13,24       | 15,01       | -           | -           |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 89 754 825        | -                                            | -                               | 89 754 825        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 888 760         | -327 313                                     | 400 000                         | 1 961 447         |
| Balanserat resultat      | 273 383           | -1 436 355                                   | -400 000                        | -1 562 972        |
| Årets resultat           | -1 763 668        | 1 763 668                                    | -2 175 395                      | -2 175 395        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>90 153 300</b> | <b>0</b>                                     | <b>-2 175 395</b>               | <b>87 977 905</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 162 972        |
| Årets resultat                                                     | -2 175 395        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -400 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 738 367</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 470 507           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-3 267 860</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 8 903 817         | 8 180 265         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | -6 834            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>8 903 817</b>  | <b>8 173 431</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -5 234 368        | -4 434 572        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -469 188          | -490 941          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -162 164          | -161 290          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 982 327        | -2 022 252        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-7 848 048</b> | <b>-7 109 055</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 055 769</b>  | <b>1 064 376</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -3 240 604        | -2 846 787        |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 9 439             | 18 743            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-3 231 165</b> | <b>-2 828 044</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 175 395</b> | <b>-1 763 668</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 175 395</b> | <b>-1 763 668</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 161 569 444 | 163 542 772 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0           | 8 999       |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 161 569 444 | 163 551 771 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 161 569 444 | 163 551 771 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 813 029     | 41 151      |
| Övriga fordringar                            | 14     | 921 845     | 2 638 985   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 324 310     | 0           |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 059 184   | 2 680 136   |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 2 470       | 4 030       |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 470       | 4 030       |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 061 654   | 2 684 166   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 163 631 098 | 166 235 937 |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |        | 89 754 825                   | 89 754 825                   |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 1 961 447                    | 1 888 760                    |
| Summa bundet eget kapital                       |        | 91 716 272                   | 91 643 585                   |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |        | -1 562 972                   | 273 383                      |
| Årets resultat                                  |        | -2 175 395                   | -1 763 668                   |
| Summa fritt eget kapital                        |        | -3 738 367                   | -1 490 285                   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>87 977 905</strong>  | <strong>90 153 300</strong>  |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 21 350 000                   | 0                            |
| Övriga långfristiga skulder                     |        | 1 000                        | 1 000                        |
| Summa långfristiga skulder                      |        | 21 351 000                   | 1 000                        |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 51 871 000                   | 74 271 000                   |
| Leverantörsskulder                              |        | 421 885                      | 388 681                      |
| Skatteskulder                                   |        | 22 390                       | 29 279                       |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 13 747                       | 13 747                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17     | 1 973 171                    | 1 378 930                    |
| Summa kortfristiga skulder                      |        | 54 302 193                   | 76 081 637                   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>163 631 098</strong> | <strong>166 235 937</strong> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 055 769</b>  | <b>1 064 376</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 982 327         | 2 022 252         |
|                                                                                 | <b>3 038 097</b>  | <b>3 086 628</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 9 439             | 18 743            |
| Erlagd ränta                                                                    | -3 034 815        | -2 848 918        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>12 721</b>     | <b>256 453</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -1 102 395        | 8 291             |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 414 767           | 126 694           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-674 907</b>   | <b>391 438</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -1 050 000        | -1 800 000        |
| Depositioner                                                                    | 0                 | 1 000             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 050 000</b> | <b>-1 799 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 724 907</b> | <b>-1 407 562</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 609 877</b>  | <b>4 017 439</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>884 970</b>    | <b>2 609 877</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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| 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 1 630 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

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 5 053 128        | 4 472 064        |
| Hysesintäkter lokaler       | 2 922 108        | 2 743 312        |
| Hysesintäkter garage        | 382 579          | 396 147          |
| Hysesintäkter p-plats       | 31 480           | 35 725           |
| Hysesintäkter förråd        | 12 672           | 12 672           |
| Bredband                    | 475 200          | 475 200          |
| Elintäkter laddstolpe       | -813             | 8 932            |
| Dröjsmålsränta              | 0                | 8 643            |
| Pantsättningsavgift         | 8 595            | 18 291           |
| Överlåtelseavgift           | 17 076           | 27 363           |
| Administrativ avgift        | 980              | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 812              | -32 272          |
| Vidarefakturerade kostnader | 0                | 14 188           |
| <b>Summa</b>                | <b>8 903 817</b> | <b>8 180 265</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Övriga intäkter | 0        | -6 834        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>-6 834</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 3 639          | 21 463         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 36 049         | 23 396         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0              | 30 760         |
| Städning enligt avtal               | 112 500        | 112 500        |
| Besiktningar                        | 12 411         | 0              |
| Hissbesiktning                      | 6 449          | 6 011          |
| Myndighetstillsyn                   | 5 525          | 8 450          |
| Gårdkostnader                       | 1 530          | 1 778          |
| Gemensamma utrymmen                 | 400 360        | 410 472        |
| Serviceavtal                        | 148 627        | 138 304        |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 21 256         | 19 994         |
| Fordon                              | 719            | 0              |
| Förbrukningsmaterial                | 1 205          | 653            |
| <b>Summa</b>                        | <b>750 270</b> | <b>773 780</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 16 050         | 0              |
| Bostadsrättslägenheter       | 8 063          | 581            |
| Hyseslokaler                 | 1 938          | 0              |
| Tvättstuga                   | 14 254         | 16 537         |
| Trapphus/port/entr           | 0              | 10 026         |
| Sophantering/återvinning     | 0              | 3 120          |
| Dörrar och lås/porttele      | 64 173         | 23 792         |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 0              | 4 394          |
| VVS                          | 34 193         | 77 326         |
| Värmeanläggning/undercentral | 182 401        | 50 010         |
| Ventilation                  | 4 689          | 43 525         |
| Elinstallationer             | 34 460         | 0              |
| Hissar                       | 146 575        | 291 855        |
| Fasader                      | 0              | 4 009          |
| Mark/gård/utemiljö           | 0              | 10 669         |
| Vattenskada                  | 79 071         | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>585 867</b> | <b>535 844</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024           | 2023           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 251 757        | 0              |
| Värmeanläggning      | 218 750        | 0              |
| Ventilation          | 0              | 327 313        |
| <b>Summa</b>         | <b>470 507</b> | <b>327 313</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 1 651 579        | 1 000 019        |
| Vatten                  | 348 064          | 301 353          |
| Sophämtning/renhållning | 265 581          | 88 342           |
| <b>Summa</b>            | <b>2 265 224</b> | <b>1 389 714</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0                | 131 965          |
| Tomträttsavgäld        | 531 000          | 531 000          |
| Kabel-TV               | 223 215          | 290 129          |
| Bredband               | 173 565          | 226 011          |
| Fastighetsskatt        | 234 720          | 228 816          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 162 500</b> | <b>1 407 921</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 329            |
| Tele- och datakommunikation     | 10 930         | 10 660         |
| Juridiska åtgärder              | 16 344         | 0              |
| Inkassokostnader                | 3 391          | 2 181          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 36 250         | 27 913         |
| Styrelseomkostnader             | 477            | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 893            | 1 166          |
| Föreningskostnader              | 39 810         | 17 729         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 219 432        | 210 504        |
| Överlåtelsekostnad              | 24 072         | 29 408         |
| Pantsättningskostnad            | 13 760         | 17 337         |
| Korttidsinventarier             | 0              | 8 419          |
| Administration                  | 21 172         | 34 844         |
| Konsultkostnader                | 82 658         | 120 812        |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 9 640          |
| <b>Summa</b>                    | <b>469 188</b> | <b>490 941</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 134 000        | 134 500        |
| Övriga arvoden      | 5 000          | 0              |
| Arbetsgivaravgifter | 23 164         | 26 790         |
| <b>Summa</b>        | <b>162 164</b> | <b>161 290</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 3 240 162        | 2 846 787        |
| Dröjsmålsränta               | 442              | 0                |
| <b>Summa</b>                 | <b>3 240 604</b> | <b>2 846 787</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <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                                      | -22 620 688        | -20 647 360        |
| Årets avskrivning                             | -1 973 328         | -1 973 328         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-24 594 016</b> | <b>-22 620 688</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>161 569 444</b> | <b>163 542 772</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> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <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                              | -568 750        | -519 826        |
| Avskrivningar                         | -8 999          | -48 924         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-577 749</b> | <b>-568 750</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>8 999</b>    |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto               | 39 345         | 33 138           |
| Transaktionskonto         | 307 724        | 1 537 673        |
| Borgo räntekonto          | 574 776        | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>              | <b>921 845</b> | <b>2 638 985</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|--------------------------|----------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 48 547         | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 141 203        | 0          |
| Förutbet kabel-TV        | 75 468         | 0          |
| Förutbet bredband        | 59 092         | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>324 310</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | Lånet löst               | 0,00 %                  | 0                   | 30 371 000          |
| SEB                   | 2025-05-28               | 3,90 %                  | 30 520 000          | 30 520 000          |
| SEB                   | Lånet löst               | 0,00 %                  | 0                   | 13 380 000          |
| Nordea                | 2025-10-28               | 3,26 %                  | 21 351 000          | 0                   |
| Nordea                | 2026-10-21               | 2,60 %                  | 21 350 000          | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>73 221 000</b>   | <b>74 271 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 51 871 000          | 74 271 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 221 000 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.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader               | 42 501           | 0                |
| Uppl kostn el                    | 169 762          | 0                |
| Uppl kostn räntor                | 229 353          | 23 564           |
| Uppl kostn vatten                | 51 217           | 0                |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 39 213           | 0                |
| Uppl kostnad arvoden             | 123 292          | 129 248          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 38 738           | 48 495           |
| Förutbet hyror/avgifter          | 1 279 095        | 1 177 623        |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 973 171</b> | <b>1 378 930</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 129 000 000 | 129 000 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Alex Sandering-Jernberg  
Ordförande

---

Alexander Redl  
Styrelseledamot

---

Jan Olofsson  
Styrelseledamot

---

Karin Linnea Hellqvist  
Styrelseledamot

---

Wai Hang Shek  
Kassör

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

---

Ernst & Young AB  
Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2025 10:21

SENT BY OWNER:  
SBC Digital signering • 16.04.2025 09:03

DOCUMENT ID:  
SkGkEU03Rkx

ENVELOPE ID:  
SKWRQI0201I-SkGkEU03Rkx

DOCUMENT NAME:  
Brf Långskeppet, 769614-1279 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. WAI HANG SHEK<br>shekwaihang@gmail.com                  | Signed<br>Authenticated | 16.04.2025 09:38<br>16.04.2025 09:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.89.159.214  |
| 2. ALEX C L SANDERING-JERNBERG<br>alex.jernberg@bahnhof.se | Signed<br>Authenticated | 16.04.2025 10:48<br>16.04.2025 10:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.67.139.118  |
| 3. JAN OLOFSSON<br>janneo@janneo.com                       | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 12:10<br>17.04.2025 12:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.89.232.118  |
| 4. Karin Linnea Hellqvist<br>karin.hellqvist@hotmail.com   | Signed<br>Authenticated | 20.04.2025 20:47<br>20.04.2025 20:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.89.153.93   |
| 5. Göran Alexander Redl<br>redl@live.se                    | Signed<br>Authenticated | 22.04.2025 10:07<br>22.04.2025 08:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.89.238.197  |
| 6. MARIE LUNDIN<br>marie.lundin@se.ey.com                  | Signed<br>Authenticated | 22.04.2025 10:21<br>22.04.2025 10:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.250.202 |

\* 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 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:  
22.04.2025 10:22

SENT BY OWNER:  
SBC Digital signering • 16.04.2025 09:03

DOCUMENT ID:  
BkyNIR3A1I

ENVELOPE ID:  
HJAmL0hCJe-BkyNIR3A1I

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Långskeppet.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                 | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. MARIE LUNDIN<br>marie.lundin@se.ey.com |  Signed<br>Authenticated | 22.04.2025 10:22<br>22.04.2025 10:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.250.202 |

\* 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