

Brf Långe Jan 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



HkdQRzigxl-rkxOQRGjell

Årsredovisning för

Brf Långe Jan 2 i Stockholm

769616-5229

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Långe Jan 2 i Stockholm (769616-5229) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Långe Jan 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Arkövägen 1-29 / Garage Arkövägen / Kärrtorpsvägen 8-10 / Lokal Arkövägen / Parkeringsplats Arkövägen. Långe Jan 2 byggdes år 1949.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2049-01-01.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2071-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
86	Lägenheter, bostadsrätt	6 173
3	Lägenheter, hyresrätt	209
7	Lokaler, hyresrätt	320
8	Antal p-platser	
53	Antal garage	

I föreningens tomträtt ingår en stor byggnad som är en nedlagd panncentral som tidigare försörjt stora delar av Kärrtorp med värme. Byggnaden är såld till Svenska Hus i Kärrtorp AB för att omvandlas till bostäder. Bolaget planeras tillträda 1 juli 2025. I samband med detta kommer flertalet garage inte längre förfogas över av föreningen. Under 2025 kommer en tidigare hyreslägenhet att bjudas ut till försäljning. Föreningen står även i färd med att omvandla en tidigare lokal till lägenhet under 2025. Under året har Föreningen gjort en lokalinventering och korrigerat uppgifter om lokalyta. Under 2025 kommer ytterligare lokaler att omdisponera för att skapa bättre anpassade utrymmen för föreningssammansam förvaring och verksamhet samt mer attraktiva uthyrningsobjekt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-20. På stämman deltog 30 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-01-15. 62 medlemmar deltog. 1) Omvandling av tvättstuga och lokal till lägenhet. Stämman gav bifall till förslaget

2) Anläggning av 10-25 p-platser. Stämman avlog förslaget. I och med avslaget gav stämman även styrelsen rätt att förhandla bort blockhyra av p-platser med Svenska Hus i Kärrtorp AB som kommer att ta över den nya tomträtten vid den gamla panncentralen.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Hägglund Henrik	Ordförande
Sundelius Anna	Kassör
Gratte Carl-Henrik	Ledamot
Axén Albin	Ledamot
Linnér Marcus	Ledamot
Strandroos Lisa	Ledamot
Hedberg Ester	Suppleant
Haddad Erik Robert	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gratte Carl-Henrik, Hedberg Ester, Strandroos Lisa och Sundelius Anna.

Föreningens firma tecknas av Gratte Carl-Henrik, Axén Albin, Linnér Marcus, Hägglund Henrik, Strandroos Lisa och Sundelius Anna.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Zander Staffan.

Valberedningen har utgjorts av Josefin Lind (sammankallande), Ann Hultmark Fridner och Ilona Mozsi.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Uppdatering av skalskydd och byte av cylindrar och nycklar till samtliga utrymmen
2022-2024	Stambyte horisontella avloppsledningar, dränering och förnyelse anläggningar såsom murar, markbeläggningar och rabatter samt eget omhändertagande av dagvatten.
2022	Spolning av vertikala stammar
2021	Byte av underdimensionerade stuprör Arkövägen 1
2021	Byte av takfönster och tätningar
2021	Radonmätning i lägenheter och källare
2021	Åtgärdat fuktskador i fasad samt därtill tillhörande fuktskador i två lägenheter Arkövägen 1
2021	Byte av takfläkt till restauranglokalen, samt översyn av luftflöden i lokalen.
2021	Byte av värmepump i panncentralen som försörjer ca 1/3 av föreningens lägenheter.
2021	Identifiering av orsaken till rinnande vatten i panncentralen, läckan är belägen i grannfastighet och åtgärdad.
2020	Filmning av horisontella avloppsstammar i källarplan

	inför förnyelse
2020	Byte av värmepump och kalibrering av undercentraler
2020	Trädbeskärning
2020	Takbesiktning
2019	Byte av vattenventiler och isolering av värmerör i källaren
2019	Färdigställanden av föreningens skyddrum
2017-2018	Omvandling av lokal Arkövägen 21 till bostadsrätt, renovering av lokalen
2017	Totalrenovering av Jesses Krog, basic brandskyddskontroll
2016-2017	Renovering av hyreslägenheter
2016	Dränering Arkövägen 1
2016	Installation av portkodsutrustning
2016	Byte av frånluftsfläktar
2015	Byte av takfläktar och fläktsystem tvättstuga
2015	Förstärkt pelarna mellan garagen på framsidan samt i valv Arkövägen 9-11
2013-2014	Renovering av trapphus
2013	Dränering längs vissa delar av fastigheten
2012	Ny el i källaren
2011-2012	Tillägg av ytterligare fönsterbågar i aluminium
2011	Förnyelse av garagetak
2010	Sophantering, tvättstuga stambyte
2009	Installation av bredband via fiber
2005-2010	Stambyte i kök och badrum
2005	Nya elstigar
1998	Omläggning av tak
1983	Omläggning av tak
1983	Balkongrenovering
1982	Tilläggsisolering av vinden

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2030	Fasadrenovering, byte av stuprör, balkongräcken mm
2026-2030	Målning av källargångarnas golv och väggar samt byte av lysarmaturer
2026-2030	Byte inkommande elkabel
2026-2030	Byte fjärrvärmecentral

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 30 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 122 st. Under året har 8 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 118 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Snöröjning	Qualitet Haninge AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trapphusstädning	GPK Nord Allservice AB (Avslutat)
Trapphusstädning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Gruppanslutning bredband	Ownit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det omfattande projektet som rör stambyte av avloppsledningar, nya dräneringsledningar, eget omhändertagande av dagvatten samt förnyelse av anläggningar runt entréer och garage slutförts.

Föreningens även

- uppdaterat skalskyddet i fastigheten. Samtliga låscylindrar till portar, övriga ingångar, gemensamma utrymmen samt utrymmen för anläggningar, skyddsrum etc har bytts.
- genomfört gruppanslutning av bredband med Ownit som leverantör.
- skrivit ett nytt förvaltningsavtal för totalförvaltning på 1 år med Fastighetsägarna Service. Under året har föreningen även tecknat avtal med Fastighetsägarna Service för trappstädning.
- genomfört hyreshöjning för de kvarvarande hyresgästerna i föreningen.
- gjort en genomgång och uppdatering av rutiner för bl.a ombyggnationer, andrahandsuthyrning, beställning av extra portnycklar, tecknat nytt avtal med hyresgästen Jesses Krog samt genomfört OVK.
- fått bygglov för att omvandla tidigare lokal till lägenhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen genomför renovering och förbereder för försäljning av tidigare hyreslägenhet.

Föreningen har inlett arbetet med att bygga om en tidigare kombinerad lokal och tvättstuga till lägenhet som därefter kommer att bjudas ut till försäljning.

Föreningen har enats med Svenska Hus, som avser att bygga lägenheter på den del av fastigheten som idag utgörs av den gamla panncentralen, om ett avtal för slutförande. Datum för överlåtelse är beslutat att ske den 1 juli 2025. Därmed kommer fastigheten avstyckas, påverkade garage- och p-platsavtal överlåtas samt avskiljning av värme, vatten och el att genomföras.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	7 375	5 939	5 467	5 040
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 847	-19 614	-6 675	-1 765
Soliditet (%)	52,5	52,5	72,9	76
Årsavgifter kr/kvm	1 015	779	705	657
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 176	5228	2732	2698
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 684	6751	3528	3570
Räntekänslighet %	7	9	5	5
Energikostnad kr/kvm	211	234	213	222
Sparande per kvm	76	-30	93	-48
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	85	80	79	76

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	79 341 694	11 584 659	1 507 146	-23 518 359	-19 614 006	49 301 134

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Förändring av fond för yttre underhåll			-1 507 146	1 507 146		
Balanseras i ny räkning				-19 614 007	19 614 006	
Årets resultat					-1 846 719	-1 846 719
Belopp vid årets utgång	79 341 694	11 584 659	-	-41 625 218	-1 846 719	47 454 416

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-41 625 218
Årets resultat	-1 846 720
Totalt	-43 471 938
Avsättning till yttre fond (0,3% av tax-värde)	408 405
Uttag ur yttre fond	-408 405
Balanseras i ny räkning	-43 471 938
Summa	-43 471 938

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 374 748	5 939 338
Övriga rörelseintäkter	3	6 639	62 199
Summa rörelseintäkter		7 381 387	6 001 537
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 794 660	-22 061 903
Övriga externa kostnader	5	-189 779	-578 342
Personalkostnader och arvoden	6	-208 958	-208 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 228 636	-1 251 276
Summa rörelsekostnader		-7 422 033	-24 100 479
Rörelseresultat		-40 646	-18 098 942
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 978	184 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 894 051	-1 699 728
Summa finansiella poster		-1 806 073	-1 515 064
Resultat efter finansiella poster		-1 846 719	-19 614 006
Resultat före skatt		-1 846 719	-19 614 006
Årets resultat		-1 846 719	-19 614 006

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	86 689 523	87 812 010
Inventarier, maskiner och installationer	8	322 673	428 822
Summa materiella anläggningstillgångar		87 012 196	88 240 832
Summa anläggningstillgångar		87 012 196	88 240 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 653	5 234
Övriga fordringar		51 704	128 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		359 430	328 711
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	1 119 505	1 751 659
Summa kortfristiga fordringar		1 545 292	2 213 648
Kassa och bank	10	1 779 228	3 496 612
Summa kassa och bank		1 779 228	3 496 612
Summa omsättningstillgångar		3 324 520	5 710 260
SUMMA TILLGÅNGAR		90 336 716	93 951 092

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 926 353	90 926 353
Fond för yttre underhåll		-	1 507 146
Summa bundet eget kapital		90 926 353	92 433 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 625 218	-23 518 359
Årets resultat		-1 846 719	-19 614 006
Summa fritt eget kapital		-43 471 937	-43 132 365
Summa eget kapital		47 454 416	49 301 134
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 000 000	19 896 403
Summa långfristiga skulder		10 000 000	19 896 403
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	31 260 103	21 779 888
Leverantörsskulder		480 808	2 063 380
Skatteskulder		21 157	21 945
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 120 232	888 342
Summa kortfristiga skulder		32 882 300	24 753 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 336 716	93 951 092

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-40 645	-18 098 942
Avskrivningar	1 228 636	1 251 276
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 806 075	-1 515 064
	<u>-618 084</u>	<u>-18 362 730</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-618 084	-18 362 730
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-9 419	-15 077
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	45 621	983
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 582 572	-720 776
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	231 104	-151 746
	<u>-1 933 350</u>	<u>-19 249 346</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 933 350	-19 249 346
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	20 000 000
Amortering av låneskulder	-416 188	-103 597
	<u>-416 188</u>	<u>19 896 403</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-416 188	19 896 403
Årets kassaflöde	-2 349 538	647 057
Likvida medel vid årets början	5 248 271	4 601 214
Likvida medel vid årets slut	2 898 733	5 248 271

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	avskr / år	(% föreg år)
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år))
Markanläggning	2%	(2%)
Anslutningsavgifter	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	5%	(5%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 268 560	4 807 416
Hyrer	1 097 583	1 123 155
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 045	8 767
Övriga hyresintäkter	1 560	-
	7 374 748	5 939 338

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Statliga bidrag	-	31 618
Övrigt	6 639	30 581
Summa	6 639	62 199

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	69 130	273 901
Städning	154 358	175 567
Tillsyn, besiktning, kontroller	82 473	52 433
Trädgårdsskötsel	65 922	36 986
Snöröjning	88 513	137 293
Sotning	17 963	21 738
Reparationer	225 703	113 999
Vattenskada, vändning av lev skuld från 2017 där arbete ej genomfördes	-	-625 000
El	148 013	193 683
Uppvärmning	1 537 019	1 383 830
Vatten	-3 316	287 273

Sophämtning	259 620	156 984
Försäkringspremie	130 541	140 891
Tomträttsavgäld	878 020	878 020
Fastighetsavgift bostäder	145 070	141 421
Fastighetsskatt lokaler	91 350	91 350
Övriga fastighetskostnader	36 138	10 067
Kabel-tv/Bredband/IT	81 552	52 174
Förvaltningsarvode ekonomi	-	25 563
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 088	3 452
Panter och överlåtelse	15 341	6 563
Förvaltningsarvode teknik	-	32 822
Teknisk förvaltning utöver avtal	75 091	34 612
Total förvaltning	383 631	273 610
Juridiska åtgärder	65 063	-
Övriga externa tjänster	20 648	40 874
	4 570 931	3 940 106
Underhåll		
Lokaler	85 239	-
Gemensamma utrymmen	964	-
VA/Sanitet	14 602	-
Ventilation	19 593	-
Stambyte, dränering och markarbeten	1 011 662	18 121 797
Lås	91 669	
	1 223 729	18 121 797
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 794 660	22 061 903

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	4 587	233
Lokalhyra	1 550	-
Konsultarvode	142 783	176 408
Besiktningsskostnader	18 777	376 587
Revisionsarvode	22 082	25 114
Summa	189 779	578 342

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	159 000	159 000
Sociala kostnader	49 958	49 958
	208 958	208 958

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	103 500 037	103 500 037
	<u>103 500 037</u>	<u>103 500 037</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 688 027	-14 565 487
-Årets avskrivning enligt plan	-1 122 487	-1 122 540
	<u>-16 810 514</u>	<u>-15 688 027</u>
Redovisat värde vid årets slut	86 689 523	87 812 010
Taxeringsvärde		
Byggnader	74 600 000	74 600 000
Mark	61 535 000	61 535 000
	<u>136 135 000</u>	<u>136 135 000</u>
 Bostäder	 127 000 000	 127 000 000
Lokaler	9 135 000	9 135 000
	<u>136 135 000</u>	<u>136 135 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	832 875	832 875
-Installationer	792 184	792 184
	<u>1 625 059</u>	<u>1 625 059</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 196 237	-1 067 501
-Årets avskrivning enligt plan	-106 149	-128 736
	<u>-1 302 386</u>	<u>-1 196 237</u>
Redovisat värde vid årets slut	322 673	428 822

Not 9 Avräkningskonto Fastighetsägarna

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 119 505	1 751 659
Redovisat värde vid årets slut	1 119 505	1 751 659

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB sparkonto	1 779 228	3 496 612
Summa	1 779 228	3 496 612

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Ränteändringsdag	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31		Skuldbelopp 2023-12-31
SBAB	2028-03-17	4,44%	10 000 000	-	10 000 000
SBAB	2025-07-21	4,06%	9 850 000	-100 000	9 950 000
SBAB	2025-08-19	3,74%	11 632 606	-177 280	11 809 886
SBAB	2025-11-17	4,43%	9 777 497	-138 908	9 916 405
			41 260 103	-416 188	41 676 291
Varav kortfristig del			-31 260 103		-21 779 888
Varav långfristig del			-10 000 000		-19 896 403
			-41 260 103		-41 676 291

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
Summa ställda säkerheter	41 800 000	41 800 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Henrik Hägglund
Styrelseordförande

Marcus Linnér
Styrelseledamot

Albin Axén
Styrelseledamot

Lisa Strandroos
Styrelseledamot

Anna Sundelius
Styrelseledamot

Carl-Henrik Gratte
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



HkdQRzigxl-rkxOQRGjell



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 13:05

SENT BY OWNER:

Victor Ezeyza · 09.05.2025 08:18

DOCUMENT ID:

rkxOQRGjell

ENVELOPE ID:

HkdQRzigxl-rkxOQRGjell

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BRF Långe Jan 2 i Stockholm.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lisa Strandroos strandroos@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 08:40 09.05.2025 08:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/16) IP: 90.129.218.143
Lars Henrik Hägglund haeggglund.henrik@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 08:52 09.05.2025 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/19) IP: 88.131.111.168
Eric Marcus Linnér MARCUS.LINNER@GMAIL.COM	Signed Authenticated	09.05.2025 08:55 09.05.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/04) IP: 94.234.79.96
ANNA SUNDELIUS annasundelius@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:02 09.05.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/30) IP: 82.183.20.192
Carl-Henrik Gratte carl.henrik.gratte@svenskabostader.se	Signed Authenticated	09.05.2025 11:39 09.05.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/07) IP: 217.21.232.6
ALBIN AXÉN albinaxen@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 12:33 09.05.2025 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/03) IP: 212.37.13.73
Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	09.05.2025 13:05 09.05.2025 08:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 185.106.183.68

* 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