



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Långseleringen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Långseleringen, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om föreningen

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Långseleringen (org.nr. 716419-8702) registrerades 1987. Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna Räknetabellen 2, Bläckhornet 1, Diktafonen 1, Diktatet 1, Kopieboken 1, Reskontran 1, Stenografen 1 och Blåpennan 1 (nio fristående radhuslängor) samt Färgbandet 1 (två fristående garagelängor), i Stockholms kommun. Tomträtterna till dessa fastigheter förvärvades 1996, med undantag för Blåpennan 1 som förvärvades 1997. Styrelsens säte är Stockholms kommun.

Fastigheterna inrymmer 74 bostadsradhus och 32 varmgarage för uthyrning. Därutöver finns 16 parkeringsplatser för uthyrning.

I föreningen fanns, per den 31 december, 72 bostadsrätter med 126 medlemmar, samt två hyresrätter.

Radhusen består av 8 097 m² bostadsyta. Det finns 333 m² garagearea i radhusen och 445 m² garagearea i Färgbandet 1. Sammanlagt innehas 20 129 m² markarea med tomträtt. Några servitut eller skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggningar finns ej.

Radhusen uppfördes 1952-54 med engelsk influens och gjordes varierade med omsorg i detaljer och material. Balansen och lufrummen mellan längorna samt anpassningen till naturen var viktig. Arkitekt var Adrian Langendal. Radhusens vackra och specifika arkitektur med dess unika färgsättning, tallarna som sträcker sig mot himlen och det avskilda läget på kullen ger området en stark egen karaktär.

Garagen i fastigheten Färgbandet 1 uppfördes 1965. Arkitekt Ernst Grönwall har ritat dem.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Protector försäkring. Föreningen har även tecknat ansvarsförsäkring som fastighetsägare, rättsskyddsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelse och revisorer.

Föreningsstämma hölls den 20 maj 2024. Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 4 oktober 2018. Stadgarna finns på föreningens hemsida.

För vidare information se föreningens hemsida www.langseleringen.se

Styrelseledamöter

Josefin Haaga (R19)

Stefan Nilsson (R11)

Daniel Roos (L72)

Lisa Hultman (L34)

Andreas Printz (L68)

Frida Mowafi (L49)

Jonas Bryngelsson (L55)

Styrelsesuppleanter

Mats Danielsson (L51)

Revisorer

Jonas Dannberg (L96) ordinarie

Ilian Ross Drea Persson (L78), suppleant

Valberedning

Joakim Lindström (L37)

Mona Kaati (L28)

Lars Edvall (L53)

Adrian Baars (L7)

Styrelsemöten

Styrelsen har under räkenskapsåret sammanträtt tolv gånger, varvid styrelsen gått igenom ärenden inom administration, ekonomi, bygg, hyresradhus och garage, trädgård och trivsel, information och övriga frågor.

Arbetsutskott

Arbetsutskottet kan fatta beslut mellan styrelsemöten i brådskande fall och har bestått av Lisa Hultman, Andreas Printz och Stefan Nilsson. Sådana beslut anmäls till styrelsen vid nästkommande styrelsemöte.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt, samt av Lisa Hultman, Andreas Printz och Stefan Nilsson, två i förening.

Arbetsordning

Styrelsen har antagit en arbetsordning för styrelsearbetet som finns tillgänglig på föreningens hemsida. Styrelsen har två arbetsgrupper där medlemmar utanför styrelsen ingår. De är en arbetsgrupp för byggfrågor och en för utemiljö.

Större åtgärder under tidigare år

Följande större åtgärder har genomförts i föreningens byggnader.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1997-1998	Badrumsrenovering samtliga badrum och förberedelser för stambyte
2004	Ny undercentral vid L49
2005-2009	Radonsanering
2006	Ny undercentral vid R43
2014-2015	Stambyte inklusive ny undercentral vid R3
2017-2018	Takbyte på samtliga radhus
2021	Dränering av Stenografen 1 (L35-43)
2022	Dränering av Reskontran (L26-L40)
2023	Dränering av fastigheten Räknetabellen (L7-L31).

Viktiga händelser under verksamhetsåret

Det stora projektet som genomfördes under 2024 var dränering av fastigheten Diktafonen (R3-R19). Detta gjordes för att åtgärda fuktgenomslag i källaren och därmed förebygga fuktskador på fastigheten. Arbetet genomfördes av Berga Schakt. Henrik Wretlind ansvarade för kontakten mellan föreningen och Berga under arbetets gång. Dräneringen påbörjades i slutet av april och stod klar i början av september. I samband med dräneringen har vi putsat grunden och vid behov lagat delar av fasaden. Under 2024 renoveringsmålades resterande fönster på södersidan av Räknetabellen. Dessutom rensades alla ventilationskanaler. Under 2024 bytte föreningen teknisk förvaltare och fastighetsskötare till Spetsudden AB.

Underhållsplan

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Planerade åtgärder de närmaste åren

Under 2025 planeras dränering av en länga (Stenografen övre). Renoveringsmålning av fönster fortsätter. Vi planerar också att dra in ny el till garagen och arbeta vidare med projektet att installera laddstolpar.

Arvoden

Styrelsens och revisorernas arvode uppgick sammanlagt till 225 tkr exklusive sociala avgifter.

Lån

Föreningen hade lån på ca 16 111 tkr (10 361 tkr) vid årets utgång. Nya lån har tagits under 2024 för att bekosta dräneringsarbete.

Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Föreningen har belastats med 729 tkr (702 tkr) i fastighetsavgift/-skatt och med 696 tkr (637 tkr) i tomträttsavgäld. Avgäldsperioden går ut 2032-12-31 för fastigheterna, utom för Färgbandet 1 (garagelängor) som går ut 2026-06-30.

Stockholms stad kommer höja tomträttsavgälderna successivt under kommande tioårsperiod.

Försäljningar och upplåtelse

4 bostadsrätter har överlåtits under året till ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 59 050 kr. Styrelsen hälsar de nya medlemmarna hjärtligt välkomna till föreningen.

Årsavgifter och hyror för 2025

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 12 procent fr.o.m. den 1 januari 2025. Denna höjning kan förklaras av höjda räntekostnader, högre energipriser och generellt högre utgifter till följd av inflationen.

Styrelsen har för avsikt att höja hyran för hyreslägenheterna med den nivå som hyresmarknadens parter kommer överens om.

Resultat och kassaflöde

Föreningens resultat år 2024 är en förlust om 2 729 tkr. Orsakerna till förlusten är bl. a. stora kostnader för periodiskt underhåll.

I resultatet för år 2024 ingår också avskrivningar om 1 304 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastigheter och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 185	5 953	5 445	5 274	4 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 746	-4 939	-3 060	-1 447	-1 491
Soliditet, %	75,41	82,44	90,81	91,55	91,70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	735	675	655	617
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 990	1 280	562	578	594
Belåningsgrad, %	22	15	7	7	7
Låneränta, %	2,63	2,98	1,34	1,27	1,37
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 990	1 280	562	578	594
Sparande per kvm (kr/kvm)	48	110	70	78	87
Räntekänslighet (%)	2,60	1,74	0,83	0,88	0,96
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	272	245	229	222	201
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,99	99,66	100,00	99,99	99,99

Nyckeltalen för skuldsättning/kvm, sparande/kvm, energikostnad/kvm samt årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter har kompletterats jämfört med föregående år.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsytan i föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad

Föreningens totala lån i förhållande till balansomslutningen.

Låneränta

Den bokförda räntekostnaden i förhållande till den genomsnittliga låneskulden.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på att större underhållsåtgärder för dräneringsarbete samt fönsterrenovering inte kunnat aktiverats för avskrivning samt ökade drifts- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 697 298	31 952 205	0	-14 879 943	-4 980 609	56 788 951
Disposition av föregående års resultat:				-4 980 609	4 980 609	0
Årets resultat					-2 728 703	-2 728 703
Belopp vid årets utgång	44 697 298	31 952 205	0	-19 860 552	-2 728 703	54 060 248

Obokat resultat från 2023 på belopp -41 431 Ib 2024 ändrat.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 860 551
årets förlust	-2 728 703
	-22 589 254

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	549 000
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-549 000
i ny räkning överföres	-22 589 254
	-22 589 254

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter	1	5 354 299	5 099 333
Hysesintäkter	2	830 487	853 564
Övriga rörelseintäkter		849	20 755
Summa nettoomsättning		6 185 635	5 973 652

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-407 517	-339 399
Periodiskt underhåll		-1 832 870	-4 528 595
Driftskostnader	3	-3 644 789	-3 370 009
Administrationskostnader	4	-267 299	-212 651
Arvoden med tillhörande kostnader	5	-289 542	-277 236
Fastighetsskatt/avgift		-711 784	-702 478
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-7 153 801	-9 430 368

Avskrivning byggnad		-1 303 805	-1 303 805
Summa avskrivningar		-1 303 805	-1 303 805

Resultat före finansiella poster		-2 271 971	-4 760 521
---	--	-------------------	-------------------

Ränteintäkter		68 551	43 326
Räntekostnader på fastighetslån		-524 230	-221 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 053	0
Summa kapitalnetto		-456 732	-178 657

Resultat efter finansiella poster		-2 728 703	-4 939 178
--	--	-------------------	-------------------

Årets resultat		-2 728 703	-4 939 178
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	63 423 550	64 727 355
Pågående nyanläggningar	7	5 897 925	2 247 518
Summa materiella anläggningstillgångar		69 321 475	66 974 873
Summa anläggningstillgångar		69 321 475	66 974 873
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-3 644	0
Aktuella skattefordringar		108 620	64 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	417 170	374 401
Avräkningskonto förvaltare		244 924	981 750
Summa kortfristiga fordringar		767 070	1 420 556
Kassa och bank		1 600 907	541 749
Summa omsättningstillgångar		2 367 977	1 962 305
SUMMA TILLGÅNGAR		71 689 452	68 937 178

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		76 649 503	76 649 503
Summa bundet eget kapital		76 649 503	76 649 503
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 860 551	-14 879 942
Årets resultat		-2 728 703	-4 939 178
Summa fritt eget kapital		-22 589 254	-19 819 120
Summa eget kapital		54 060 249	56 830 383
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 304 302	8 256 390
Summa långfristiga skulder		8 304 302	8 256 390
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 806 408	2 104 400
Leverantörsskulder		478 955	472 760
Aktuella skatteskulder		42 504	82 752
Övriga skulder		6 525	4 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	990 509	1 185 826
Summa kortfristiga skulder		9 324 901	3 850 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 689 452	68 937 178

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 728 703	-4 939 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 303 805	1 303 805
Förändring skatteskuld/fordran	-84 463	-3 065

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 509 361 -3 638 438

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 644	-10 793
Förändring av kortfristiga fordringar	-42 769	-44 867
Förändring av leverantörsskulder	6 195	-231 002
Förändring av kortfristiga skulder	5 467 118	2 233 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 924 827	-1 691 407

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 650 407	-2 247 518
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 650 407	-2 247 518

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	47 912	3 835 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	47 912	3 835 600

Årets kassaflöde

322 332 -103 325

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 523 499	1 626 824
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 845 831	1 523 499

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Fond för yttre underhåll

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av med olika avskrivningstider.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Garage	75 år
Stamrenovering	50 år
Fasad, fönster, värmeanläggning	50 år
El, ventilation, radonsanering	40 år
Tak	35 år
Dränering	20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 1 Not med kolumner för text, innevarande/föregående år

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 354 299	5 099 333
	5 354 299	5 099 333

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter, p-plats	19 250	20 000
Hyresintäkter, bostäder	268 147	251 144
Hyresintäkter, garage	383 250	397 950
Kabel-TV	155 400	181 560
Bredband	4 440	2 910
	830 487	853 564

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	66 591	6 933
Trädgårdsskötsel	31 737	0
Kostnader i samband med städdagar	14 247	7 684
Snöröjning/sandning	27 367	99 845
Serviceavtal	0	60 882
Radonmätning	0	2 240
El	68 213	80 547
Värme	1 659 814	1 541 791
Vatten och avlopp	472 351	363 616
Avfallshantering	337 304	279 979
Försäkringskostnader	91 703	90 633
Självrisker	1 100	0
Tomträttsavgäld	695 570	637 350

Kabel-TV och bredband	171 376	195 640
Förbrukningsinventarier	5 218	0
Förbrukningsmaterial	2 199	2 869
	3 644 790	3 370 009

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Hemsida	5 707	1 419
Föreningsgemensamma kostnader	2 384	8 108
Ekonomisk förvaltning	104 493	101 482
Bankkostnader	0	488
Juridisk konsultation	6 238	0
Underhållsplan	13 029	12 144
Medlems-/föreningsavgifter	6 930	6 930
Gåvor	6 000	1 483
Teknisk förvaltning	56 609	69 831
Övriga poster	65 909	10 766
	267 299	212 651

Not 5 Arvoden med tillhörande kostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelse och revisorer	225 194	215 808
Sociala avgifter	64 348	61 428
	289 542	277 236

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 539 203	77 539 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 539 203	77 539 203
Ingående avskrivningar	-12 811 848	-11 508 043
Årets avskrivningar	-1 303 805	-1 303 805
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 115 653	-12 811 848
Utgående redovisat värde	63 423 550	64 727 355

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Dräneringsprojekt	5 897 925	2 247 518
	5 897 925	2 247 518

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	119 637	90 634
Kabel-TV, bredband	43 498	42 844
Förvaltningsarvode	27 116	25 906
Tomträttsavgäld	189 100	198 175
Övriga förutbetalda kostnader	27 911	6 930
Hemsida	3 844	3 942
Trafikkontoret	6 064	5 970
	417 170	374 401

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,53	2026-01-30	2 464 500	2 507 340
Stadshypotek	1,10	2025-06-30	1 891 250	1 913 450
Stadshypotek	3,81	2028-04-30	1 014 888	1 025 244
Stadshypotek	3,85	2027-04-30	2 387 280	2 411 640
Stadshypotek	4,00	2025-01-30	980 000	990 000
Stadshypotek	3,81	2028-04-30	517 832	523 116
Stadshypotek	4,00	2025-01-30	854 960	990 000
Stadshypotek	3,90	2025-02-06	1 000 000	0
Stadshypotek	3,86	2029-04-30	1 000 000	0
Stadshypotek	3,90	2025-02-06	3 000 000	0
Stadshypotek	3,860	2029-04-30	1 000 000	0
Kortfristig del av lån			-7 806 408	-2 104 400
			8 304 302	8 256 390

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 7 726 210 kr

Amortering enligt villkorsbilagor: 124 400 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	73 727	47 852
Arvoden till styrelse och revisorer	195 000	195 000
Beräknade sociala avgifter	61 269	61 269
Förutbetalda avgifter och hyror	290 752	472 282
Fastighetsel	6 852	8 579
Fjärrvärme	215 584	231 018
Fastighetsskötsel	2 250	0
Reparation	1 993	7 878
Snöröjning	0	61 778
Vatten	81 336	62 290
Sophämtning	49 015	37 880
Teknisk förvaltning	12 731	0
	990 509	1 185 826

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 536 000	13 686 000
	16 536 000	13 686 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lisa Hultman
Ordförande

Andreas Printz

Stefan Nilsson

Frida Mowafi

Josefin Haaga

Jonas Bryngelsson

Daniel Roos

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

Jonas Dannberg
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546454863

Dokument

445_Brf_Langseleringen_240101-241231

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-05-11 22:28:00 CEST (+0200) av Daniel Roos (DR)

Färdigställt 2025-05-12 10:41:26 CEST (+0200)

Signerare

Daniel Roos (DR)

BRF Långseleringen

daniel.roos@langseleringen.se

+46739061844

Signerade 2025-05-11 22:28:01 CEST (+0200)

Andreas Printz (AP)

andreas.printz@langseleringen.se

Signerade 2025-05-12 06:26:03 CEST (+0200)

Stefan Nilsson (SN)

stefan.nilsson@langseleringen.se

Signerade 2025-05-12 08:31:48 CEST (+0200)

Lisa Hultman (LH)

lisa.hultman@langseleringen.se

Signerade 2025-05-11 22:42:39 CEST (+0200)

Jonas Bryngelsson (JB)

jonas.bryngelsson@langseleringen.se

Signerade 2025-05-12 08:53:33 CEST (+0200)

Josefin Haaga (JH)

josefin.haaga@langseleringen.se

Signerade 2025-05-12 08:14:31 CEST (+0200)

Frida Mowafi (FM)

frida.mowafi@langseleringen.se

Signerade 2025-05-11 22:42:38 CEST (+0200)

Mats Danielsson (MD)

mats.danielsson@langseleringen.se

Signerade 2025-05-12 08:54:56 CEST (+0200)

Jonas Dannberg (JD)

jonas.dannberg@gmail.com

Signerade 2025-05-12 10:41:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Till årsmötet i

Bostadsrättsföreningen Långseleringen

Organisations nr 716419-8702

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2024 i Bostadsrättsföreningen Långseleringen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vällingby den 12 maj 2025

Jonas Dannberg