

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Langeland i Malmö

746000-5486



Välkommen till årsredovisningen för Brf Langeland i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Langeland 1	1951	Malmö
Langeland 2	1951	Malmö

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

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

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

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

Styrelsens sammansättning

Per Mellnert	Ordförande	vald t.o.m 2026
Mari Lord	Sekreterare	vald t.o.m 2026
Thomas Nordberg	Vice Ordförande	i tur att avgå
Kajsa Olofsson	Styrelseledamot	vald t.o.m 2026
Karin Lammers	Styrelseledamot	i tur att avgå
Anders Wallin	Suppleant	i tur att avgå
Fredrik Andreasson	Suppleant	i tur att avgå

Valberedning

Agneta Lund
Cathrin Heinegård Barry

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Afrodita Cristea	Revisor	BoRevision
Mats Greko	internrevisor	
Rolf Bohman	internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-28. Antagande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-04. Antagande av nya stadgar .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2025	●	Fasadrenovering, omfogning av tegelfasader
2024	●	Nya elmätare, införande av gemensam el
2023	●	Ventilbyte radiatorer, tätning av garagetak
2021	●	Nytt porttelefonsystem
2020	●	Renovering av trapphusen

- 2019 ● Renovering av lekplatser
- 2018 ● Byte av trästaket och spaljéer på innergårdarna
- 2017 ● Ny belysning på innergårdarna
- 2015 ● Relining av avloppsstammar
- 2014 ● Nytt webbaserat styrsystem för värme
- 2013 ● Upprustning av innergårdar
- 2012 ● Nytt passersystem
- 2010 ● Nya miljöhus
- 2004 ● Staket och grindar
- 1996 ● Nya tak
- 1993 ● Nya balkonger, nya fönster
- 1992 ● Nya vattenledningar, nya elledningar

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har höjts med 5 % från januari 2025. Denna höjning är främst relaterad till att täcka ökade räntekostnader samt avskrivningar för fasadrenoveringen.

Förändringar i avtal

Nytt avtal angående teknisk förvaltning är tecknat med Sydsverige Entreprenad AB, gällande från januari 2025.

Övriga uppgifter

Nya uppdaterade stadgar för föreningen har antagits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 224 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 226 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	11 344 445	10 522 327	9 666 277	8 516 697	8 050 998
Resultat efter fin. poster	-944 220	-157 805	-497 886	1 483 413	207 414
Soliditet (%)	37	44	69	71	69
Yttre fond	5 412 539	5 581 164	6 788 559	6 488 559	7 014 352
Taxeringsvärde	271 057 000	256 968 000	256 968 000	256 968 000	234 906 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	840	751	657	615
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	94,4	93,3	86,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 481	1 149	313	317	324
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 198	930	253	257	262
Sparande / kvm totalyta, kr	96	110	127	150	126
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	47	37	35	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	122	123	120	117	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	36	32	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	210	193	184	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,90	3,70	3,17	1,47	1,51
Räntekänslighet (%)	1,63	1,37	0,41	0,51	0,89

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 444 919 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Planerat underhåll under året på 1 585 315 kronor, överstiger det negativa resultatet. Styrelsen bedömer behovet av höjning av avgifterna från år till år, för att bibehålla ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
2024-08-31			2025-08-31

Insatser	293 030	-	-	293 030
Fond, yttre underhåll	5 581 164	-	-168 625	5 412 539
Balanserat resultat	6 872 436	-157 805	168 625	6 883 256
Årets resultat	-157 805	157 805	-909 671	-909 671
Eget kapital	12 588 825	0	-909 671	11 679 155

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	6 883 256
Årets resultat	-909 671
Totalt	5 973 586
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	420 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 585 315
Balanseras i ny räkning	7 138 901
	5 973 586

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 344 445	10 522 327
Övriga rörelseintäkter	3	2 913	56 873
Summa rörelseintäkter		11 347 358	10 579 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 192 062	-9 018 363
Övriga externa kostnader	9	-406 937	-363 515
Personalkostnader	10	-346 137	-345 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 719	-755 057
Summa rörelsekostnader		-11 674 855	-10 482 443
RÖRELSERESULTAT		-327 497	96 757
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 790	67 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-644 513	-322 390
Summa finansiella poster		-616 723	-254 562
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-944 220	-157 805
ÅRETS RESULTAT		-944 220	-157 805

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	11 746 657	12 343 118
Pågående projekt		15 257 941	12 761 745
Summa materiella anläggningstillgångar		27 004 598	25 104 863
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 004 598	25 104 863
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 880	63 187
Övriga fordringar	13	3 174 722	2 482 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	806 049	799 717
Summa kortfristiga fordringar		4 051 651	3 345 124
Kassa och bank			
Kassa och bank		141 823	125 776
Summa kassa och bank		141 823	125 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 193 474	3 470 900
SUMMA TILLGÅNGAR		31 198 072	28 575 763

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		293 030	293 030
Fond för yttre underhåll		5 412 539	5 581 164
Summa bundet eget kapital		5 705 569	5 874 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 883 256	6 872 436
Årets resultat		-944 220	-157 805
Summa fritt eget kapital		5 939 037	6 714 631
SUMMA EGET KAPITAL		11 644 606	12 588 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 582 817	3 641 754
Leverantörsskulder		364 888	1 036 196
Skatteskulder		38 847	27 673
Övriga kortfristiga skulder		273	-203 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 566 641	1 484 381
Summa kortfristiga skulder		13 553 466	5 986 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 198 072	28 575 763

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-327 497	96 757
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	729 719	755 057
	402 222	851 814
Erhållen ränta	27 790	67 827
Erlagd ränta	-602 674	-291 278
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-172 662	628 364
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 264	18 983
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-416 374	299 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-616 299	946 428
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 629 454	-13 723 746
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 629 454	-13 723 746
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	10 000 000
Amortering av lån	-58 937	-62 656
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 941 063	9 937 344
ÅRETS KASSAFLÖDE	695 310	-2 839 974
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 604 735	5 444 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 300 045	2 604 735

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Langeland i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,65 - 10,00 %
El	10,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	10 069 628	9 590 152
Årsavgifter, lokaler	52 060	48 732
Hysesintäkter, lokaler	256 692	250 400
Hysesintäkter, p-platser	255 736	256 368
Kabel-TV/Bredband	225 600	225 600
Övriga intäkter	39 810	25 300
El	444 919	125 775
Summa	11 344 445	10 522 327

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Övriga intäkter	0	3 041
Försäkringsersättning	2 914	53 836
Summa	2 913	56 873

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	1 171 431	1 177 929
Besiktning och service	87 725	63 584
Städning	272 953	269 874
Trädgårdsarbete	46 799	34 990
Övrigt	20 839	9 770
Snöskottning	50 110	5 586
Summa	1 649 857	1 561 733

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	18 724	0
Bostäder	66 248	37 456
Bostäder VVS	9 488	15 813
Tvättstuga	20 248	23 295
Trapphus/port/entr	15 445	5 106
Källarutrymmen	4 973	69 250
Soprum/miljöanläggning	46 375	10 975
Dörrar och lås/porttele	35 930	50 626
VA	68 258	130 721
Värme	19 904	36 405
Ventilation	26 688	0
El	36 779	22 761
Kabel-tv/bredband	9 556	0
Tak	236	0
Fasader	15 750	0
Fönster	54 148	29 120
Staket/grind/terrass	0	1 625
Gård/markytor	62 465	0
Garage och p-platser	1 517	5 409
Försäkringsärende/vattenskada	252 710	402 896
Summa	765 441	841 458

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Plåtarbeten fasad	1 454 900	0
Tvättstuga	72 225	54 285
Fönster	58 190	588 625
Summa	1 585 315	642 910

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	803 136	690 422
Uppvärmning	1 798 017	1 813 011
Vatten	681 631	587 913
Sophämtning	180 198	213 798
Summa	3 462 982	3 305 144

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	201 752	190 060
Skadedjursförsäkring	44 509	16 750
Självrisker	0	9 630
Tomträttsavgälder	1 755 530	1 755 530
Kabel-TV	221 473	207 590
Bredband	154 008	154 008
Fastighetsskatt	351 195	333 550
Summa	2 728 467	2 667 118

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	54 546	33 888
Övriga förvaltningskostnader	93 390	104 892
Juridiska kostnader	61 126	0
Revisionsarvoden	37 875	35 690
Ekonomisk förvaltning	160 000	181 686
Konsultkostnader	0	7 359
Summa	406 937	363 515

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	235 200	229 200
Övriga arvoden	23 520	22 920
Löner, tjänstemän	16 000	16 000
Sociala avgifter	71 417	77 388
Summa	346 137	345 508

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	643 959	321 694
Övriga räntekostnader	554	696
Summa	644 513	322 390

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 475 562	37 408 561
Årets inköp	133 258	1 067 001
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 608 820	38 475 562
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 132 444	-25 377 387
Årets avskrivning	-729 719	-755 057
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 862 163	-26 132 444
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 746 657	12 343 118
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	156 478 000	139 355 000
Taxeringsvärde mark	114 579 000	117 613 000
Summa	271 057 000	256 968 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	3 386	3 261
Övriga fordringar	13 114	0
Nabo Klientmedelskonto	2 361 222	2 168 959
Borgo	797 000	310 000
Summa	3 174 722	2 482 220

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 854	19 235
Fastighetsskötsel	0	69 517
Försäkringspremier	86 365	80 841
Kabel-TV	18 488	18 370
Tomträtt	585 175	585 175
Bredband	12 834	12 834
Förvaltning	53 333	13 745
Summa	806 049	799 717

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD	SKULD
			2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	2025-10-14	3,30 %	2 192 799	2 240 579
Stadshypotek	2025-09-03	3,30 %	1 405 682	1 416 839
Swedbank	2026-01-23	3,63 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2028-03-24	3,53 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-11-28	2,61 %	4 000 000	
Summa			17 598 481	13 657 418
Varav kortfristig del			11 598 481	3 657 418

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 285 201 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 000	266 104
El	73 262	61 573
Uppvärmning	74 617	70 661
Utgiftsräntor	90 850	49 011
Vatten	48 218	36 479
Sociala avgifter	74 659	87 660
Förutbetalda avgifter/hyror	919 035	877 703
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 190
Summa	1 566 641	1 484 381

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	30 618 500	30 618 500

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften. Årsredovisningens innehåll blev godkänt 2025-12-05

Malmö

Kajsa Olofsson
Styrelseledamot

Karin Lammers
Styrelseledamot

Mari Lord
Sekreterare

Per Mellnert
Ordförande

Thomas Nordberg
Vice Ordförande

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

BoRevision
Afrodita Cristea
Revisor

Mats Greko
Revisor

Rolf Bohman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.12.2025 12:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.12.2025 15:27

DOCUMENT ID:

H1bbehDgz-g

ENVELOPE ID:

r1WxhDIGbg-H1bbehDgz-g

DOCUMENT NAME:

Brf Langeland i Malmö, 746000-5486 - Årsredovisning 2025-08-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b5d2b26083c55185640d98adb7ae6d2408540b9caab155292ec40b596e1c569817bf82b5dd83b4ff1e36fe0504ff3d9cae90653621158fd81d1d898eda36a28a

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER INGVAR MELLNERT per.mellnert@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.12.2025 15:38 05.12.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. KARIN LAMMERS karin80_@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.12.2025 15:42 05.12.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.229
3. KAJSA OLOFSSON kajsaolofsson20@gmail.com	 Signed Authenticated	05.12.2025 15:43 05.12.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
4. Per Thomas Nordberg vbtn@mac.com	 Signed Authenticated	07.12.2025 10:39 07.12.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
5. MARI LORD lord.maja@gmail.com	 Signed Authenticated	08.12.2025 09:39 08.12.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.239.84
6. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	 Signed Authenticated	08.12.2025 10:02 08.12.2025 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.101.54
7. MATS GÖSTA GREKO matsgreko@outlook.com	 Signed Authenticated	08.12.2025 12:00 08.12.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.239.24
8. ROLF CHRISTER BOHMANN rolfchb@gmail.com	 Signed Authenticated	08.12.2025 12:44 08.12.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.239.48

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

Attachments

No attachments related to this 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 Brf Langeland i Malmö, org.nr. 746000-5486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Langeland i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Langeland i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mats Greko
Av föreningen vald revisor

Rolf Bohman
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.12.2025 12:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.12.2025 15:27

DOCUMENT ID:

rJ7Ze2DIGZI

ENVELOPE ID:

BJIWg3Pgfbe-rJ7Ze2DIGZI

DOCUMENT NAME:

Brf Langeland i Malmö - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

debf9e5764e3c5635e03e5fbeb91c441609e339e56e6c3f
19caf78091dbd536a30a5bfb4590bc3afa3dc566f4717c9
5ed73c8c34c97d440d933c19049189eed3

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	08.12.2025 09:59	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	08.12.2025 09:44	Low	IP: 83.191.101.54
2. MATS GÖSTA GREKO	 Signed	08.12.2025 11:54	eID	Swedish BankID
matsgreko@outlook.com	Authenticated	08.12.2025 11:52	Low	IP: 31.211.239.24
3. ROLF CHRISTER BOHMAN	 Signed	08.12.2025 12:45	eID	Swedish BankID
rolfchb@gmail.com	Authenticated	08.12.2025 12:41	Low	IP: 31.211.239.48

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

 Attachments

No attachments related to this 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