

Årsredovisning

för

Brf Lången 3

776400-1546

Räkenskapsåret

2024-07-01 – 2025-06-30

Styrelsen för Brf Lången 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Val t o m
Gabriella Ottosson	Ordförande	Föreningen	Årstämman 2025
Daniel Birath	Sekreterare	Föreningen	Årstämman 2025
Tobias Sandberg	Ledamot	Föreningen	Årstämman 2026
Nils Nuskowski	Ledamot	Föreningen	Årstämman 2025
Niclas Sandberg	Ledamot	Föreningen	Årstämman 2026

Styrelsesuppleanter

Kent Holm	Suppleant	Föreningen	Årstämman 2025
-----------	-----------	------------	----------------

Ordinarie revisor(er)

Stefan Mott	Godkänd Revisor	Föreningen	Årstämman 2025
-------------	-----------------	------------	----------------

Valberedning

Styrelsen

Vicevärd

Gabriella Ottosson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom styrelsen i sin helhet av styrelseledamöter, två i förening

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Lången 3 i Karlskoga kommun med därpå uppförda 6 byggnader med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Flygfältsvägen 3A - 13A i Karlskoga.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
24	72	-	-	-

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Sophus
-	15	48	2

Total tomtarea:	15 315 kvm
Total bostadsarea:	4 866 kvm
Årets taxeringsvärde	17 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 866 000 kr

Fastigheterna är fullvärderade i IF Försäkringar. Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättshavaren samt bostadsrättstillägg.

Förvaltning

LJL Redovisning AB i Karlskoga sköter förvaltningen enligt avtal.

Underhåll

Underhållsplan och kommande års underhåll

Solceller och OVK.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Ordinarie årsstämma den 18 december 2024

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändringar är 279.927 kr

Överlåtelser

Under 2024/2025 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	4 400	4 255	4 036	4 048
Resultat efter finansiella poster	280	224	502	393
Soliditet (%)	43	38	36	33
Sparande i kr per kvm totalyta (kr)	179	138	224	202
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr)	3 720	337	294	276
Lån per kvm boyta (kr)	1 211	1 443	1 495	1 547
Årsavgift per kvm boyta (kr)	675	646	611	611
Balansomslutning	11 309	12 227	12 147	11 851
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	71	72	72

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 864	4 341 393	224 120	4 654 377
Disposition av föregående års resultat:		224 120	-224 120	0
Årets resultat			279 927	279 927
Belopp vid årets utgång	88 864	4 565 513	279 927	4 934 304

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 565 514
årets vinst	279 927
	4 845 441
disponeras så att i ny räkning överföres	4 845 441
	4 845 441

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter		4 400 030	4 255 361
Övriga rörelseintäkter		86 027	203 838
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 486 057	4 459 199
Rörelsekostnader	2		
Övriga externa kostnader		-2 881 447	-3 102 039
Personalkostnader	3	-613 617	-579 916
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-590 275	-590 275
Summa rörelsekostnader		-4 085 339	-4 272 230
Rörelseresultat		400 718	186 969
Finansiella poster			
Ränteintäkter		36 979	211 252
Räntekostnader		-157 770	-174 101
Summa finansiella poster		-120 791	37 151
Resultat efter finansiella poster		279 927	224 120
Resultat före skatt		279 927	224 120
Årets resultat		279 927	224 120

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	5 716 494	6 306 769
Summa materiella anläggningstillgångar		5 716 494	6 306 769
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		120 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	0
Summa anläggningstillgångar		5 836 494	6 306 769
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 580	5 938
Övriga fordringar		87 549	94 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 296	131 848
Summa kortfristiga fordringar		138 425	232 752
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 456 143	3 354 143
Summa kortfristiga placeringar		3 456 143	3 354 143
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 947 754	2 411 187
Summa kassa och bank		1 947 754	2 411 187
Summa omsättningstillgångar		5 542 322	5 998 082
SUMMA TILLGÅNGAR		11 378 816	12 304 851

Balansräkning

Not
1

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

88 864

88 864

Summa bundet eget kapital

88 864

88 864

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 565 514

4 341 394

Årets resultat

279 927

224 120

Summa fritt eget kapital

4 845 441

4 565 514

Summa eget kapital

4 934 305

4 654 378

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

5 647 449

6 771 145

Summa långfristiga skulder

5 647 449

6 771 145

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

249 802

252 428

Förskott från kunder

330 985

317 414

Leverantörsskulder

12 965

122 326

Övriga skulder

63 921

57 805

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

139 389

129 355

Summa kortfristiga skulder

797 062

879 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 378 816

12 304 851

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

279 927

224 120

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

590 275

590 275

Betald skatt

7 417

-7 106

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

877 619

807 289

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

2 358

-577

Förändring av kortfristiga fordringar

84 552

-55 281

Förändring av leverantörsskulder

-109 361

116 658

Förändring av kortfristiga skulder

27 095

-12 816

Kassaflöde från den löpande verksamheten

882 263

855 273

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-222 000

-265 185

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-222 000

-265 185

Finansieringsverksamheten

Amortering

-1 123 696

-252 428

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 123 696

-252 428

Årets kassaflöde

-463 433

337 660

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 411 187

2 073 527

Likvida medel vid årets slut

1 947 754

2 411 187

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Byggnader	2- 4 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Elektricitet	373 773	373 974
Fjärrvärme	828 519	809 200
Vatten och avlopp	359 186	460 760
Renhållning	248 181	260 733
Snöröjning, gräsklippning, sandning	211 158	204 924
Fastighetsskötsel rep/underh	429 965	517 011
Fastighetsskatt	84 539	84 539
Fastighetsförsäkringspremier	84 567	92 524
Kabel-TV	24 672	69 696
Ersättningar till revisor	12 690	11 250
Redovisningstjänster	147 684	137 410
Övrigt	76 512	80 018
	2 881 446	3 102 039

Not 3 Anställda och person: kostnader (mindre företag)

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1 1	1 1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	372 998	358 062
Sociala kostnader och pensionskostnader	146 405	148 614
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	519 403	506 676

Not 4 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	9 979 989	9 979 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 979 989	9 979 989
Ingående avskrivningar	-6 230 290	-5 985 279
Årets avskrivningar	-245 011	-245 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 475 301	-6 230 290
Utgående redovisat värde	3 504 688	3 749 699

Not 5 Standardförbättringar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	9 777 001	9 777 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 777 001	9 777 001
Ingående avskrivningar	-7 219 931	-6 874 664
Årets avskrivningar	-345 267	-345 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 565 198	-7 219 931
Utgående redovisat värde	2 211 803	2 557 070

Not 6 Långfristiga skulder Stadshypotek

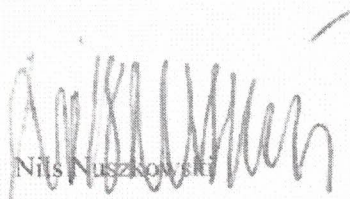
	2025-06-30	2024-06-30
3 452 428	1 202 750	1 216 858
1 421 905	2 241 337	2 268 421
2 421 907	1 839 056	1 877 376
6 668 347	614 108	774 108
3 585 218	0	886 810
Avgår kortfristig del:	-249 802	-252 428
	5 647 449	6 771 145

Karlskoga den 25 september 2025


Gabriella Ottosson

Daniel Birath
Daniel Birath

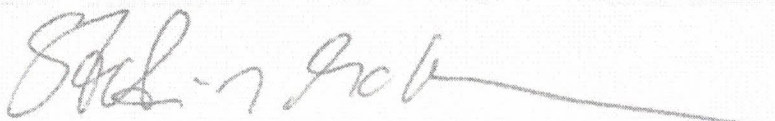
Tobias Sandberg
Tobias Sandberg


Nils Nuszkonyski

Niclas Sandberg
Niclas Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-11-10


Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lången 3

Org.nr 776400-1546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lången 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Längen 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

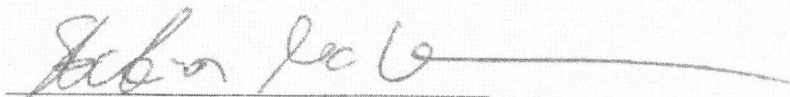
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 10 november 2025



Stefan Mott
Godkänd revisor