

BRF LÅNGE JAN 2

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022



SJ7tvs4r2-rJVtwiN8n

Årsredovisning för  
**Brf Långe Jan 2**  
769616-5229

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-6         |
| Resultaträkning              | 7           |
| Balansräkning                | 8-9         |
| Noter                        | 10-13       |
| Noter till resultaträkning   | 10-12       |
| Övriga noter                 | 14          |
| Underskrifter                | 15          |

Styrelsen för Brf Långe Jan 2 i Stockholm (769616-5229) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

## 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.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 86    | Lägenheter, bostadsrätt | 6 172           |
| 3     | Lägenheter, hyresrätt   | 209             |
| 12    | Lokaler, hyresrätt      | 200             |
| 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 har ännu inte tillträtt.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-19. På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn                  | Roll        |
|-----------------------|-------------|
| Sara Engström Askelin | Ordförande  |
| Anna Sundelius        | Kassör      |
| Maria Westholm        | Sekreterare |
| Marcus Linnér         | Ledamot     |
| Lisa Strandroos       | Ledamot     |
| Henrik Hägglund       | Ledamot     |
| Torbjörn Erlands      | Suppleant   |
| Ester Hedberg         | Suppleant   |

Föreningens firma tecknas av Marcus Linnér, Lisa Strandroos, Henrik Hägglund, Maria Westholm, Anna Sundelius och Sara Engström Askelin.

## 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 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Staffan Zander.

Valberedningen har utgjorts av Jens Gustavsson och Josefin Lind.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd  |
|-----------|---|
| 2022      | Spolning av vertikala stammar   |
| 2022      | Påbörjat stambyte horisontella avloppsledningar, dränering och förnyelse utemiljö samt eget omhändertagande av dagvatten. |
| 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  |
|-----------|---|
| 2022-2023 | Dränering, stambyte/relining liggande avloppsledningar i källarplan, översyn, och eventuellt eget omhändertagande av dagvatten. |
| 2024      | Målning av takdetaljer  |
| 2025      | Byte av tvättmaskiner mm  |
| 2026-2030 | Fasadrenovering, byte av stuprör, balkongräcken mm  |

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-01-01 med 10 procent.

Från och med januari 2023 ytterligare en höjning av avgifterna på 10 procent.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 126 st. Under året har 10 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 125 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Fastighetsskötel      | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Snöröjning            | Qualitet                              |
| Teknisk förvaltning   | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Städning av trapphus  | Paris städ                            |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har fokus legat på att planera för, handla upp entreprenör och starta upp projekt för stambyte av horisontella avloppsledningar och dränering runt hela byggnaden. Arbetet pågår 2022-2023.

Inför det kommande tillträdet för försäljningen av panncentralen har utredningar påbörjats för att undersöka möjligheten att flytta upp tekniska anordningar som försörjer lägenheterna men som ligger i panncentralen.

Inventering av befintliga källarlokal har genomförts.

Upphandling av nytt låssystem har påbörjats.

OVK har genomförts för föreningens restauranglokal.

Styrelsen har arrangerat två städdagar för föreningens medlemmar.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Underlag , förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

### Flerårsöversikt

|                                  | 2022   | 2021   | 2020 | 2019   |
|----------------------------------|--------|--------|------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 5 467  | 5 040  | 5497 | 5 026  |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -6 675 | -1 765 | -199 | -3 741 |
| Soliditet (%)                    | 72,9   | 76     | 76,3 | 75,5   |

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 79 341 694           | 11 584 659                   | 691 146                        | -14 262 216            | -1 764 930        | 75 590 353        |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman</i> |                      |                              |                                |                        |                   |                   |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll        |                      |                              | 408 000                        | -408 000               |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                              |                                | -1 764 930             | 1 764 930         |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                              |                                |                        | -6 675 212        | -6 675 212        |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>79 341 694</b>    | <b>11 584 659</b>            | <b>1 099 146</b>               | <b>-16 435 146</b>     | <b>-6 675 212</b> | <b>68 915 141</b> |

## Resultatdisposition - förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

|  | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| <b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b> |                    |
| Balanserat resultat                            | -16 435 147        |
| Årets resultat                                 | -6 675 212         |
| <b>Totalt</b>                                  | <b>-23 110 359</b> |
| <br>   |                    |
| Avsättning till yttre fond (0,3% av TAX-värde) | 408 000            |
| Uttag ur yttre fond                            | -                  |
| Balanseras i ny räkning                        | -23 536 359        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-23 128 359</b> |

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



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 5 466 694                 | 5 039 735                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 36 916                    | 238 344                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>5 503 610</b>          | <b>5 278 079</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -10 337 923               | -4 884 999                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -97 507                   | -337 511                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -200 157                  | -397 677                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 251 276                | -1 251 276                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-11 886 863</b>        | <b>-6 871 463</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-6 383 253</b>         | <b>-1 593 384</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 41 398                    | 19 128                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -333 358                  | -190 674                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-291 960</b>           | <b>-171 546</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-6 675 213</b>         | <b>-1 764 930</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-6 675 213</b>         | <b>-1 764 930</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-6 675 212</b>         | <b>-1 764 930</b>         |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 88 934 550        | 90 057 090        |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7          | 557 558           | 686 294           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 89 492 108        | 90 743 384        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 89 492 108        | 90 743 384        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | -9 843            | 153 210           |
| Övriga fordringar                            |            | 140 822           | 9 507             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 314 950           | 300 187           |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna             | 8          | 1 176 076         | 1 881 617         |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 1 622 005         | 2 344 521         |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 9          |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 3 425 138         | 6 386 236         |
| Summa kassa och bank                         |            | 3 425 138         | 6 386 236         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 5 047 143         | 8 730 757         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 94 539 251        | 99 474 141        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31  | 2021-12-31  |
|--|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 90 926 353  | 90 926 353  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 099 146   | 691 146     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 92 025 499  | 91 617 499  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -16 435 147 | -14 262 216 |
| Årets resultat                               |     | -6 675 212  | -1 764 930  |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -23 110 359 | -16 027 146 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 68 915 140  | 75 590 353  |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 10  | 21 779 888  | 21 829 386  |
| Förskott från kunder                         |     | 14 212      | 14 212      |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 784 156   | 1 137 365   |
| Skatteskulder                                |     | 15 715      | 30 778      |
| Övriga skulder                               |     | 1 560       | 18 742      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 028 580   | 853 305     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 25 624 111  | 23 883 788  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 94 539 251  | 99 474 141  |

## 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.

#### 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 parentes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>avskr / år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-------------------|---------------------|
| 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

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 4 354 690        | 4 017 007        |
| Hyror                                  | 1 099 176        | 1 008 322        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 11 568           | 12 836           |
| Övriga hyresintäkter                   | 1 260            | 1 570            |
|  | <b>5 466 694</b> | <b>5 039 735</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2022              | 2021             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                   |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 113 733           | 154 971          |
| Städning   | 158 465           | 165 007          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 18 267            | 29 906           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 3 214             | 300              |
| Snöröjning                                       | 80 824            | 49 717           |
| Sotning  | 6 426             | 13 173           |
| Reparationer                                     | 259 664           | 791 193          |
| EI*  | 250 567           | 175 417          |
| Uppvärmning                                      | 1 213 093         | 1 372 362        |
| Vatten   | 234 115           | 247 635          |
| Sophämtning                                      | 184 358           | 223 290          |
| Försäkringspremie*                               | 121 359           | 29 920           |
| Tomträttsavgäld                                  | 808 691           | 548 175          |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 135 191           | 129 851          |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 91 350            | 81 910           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 16 772            | 36 805           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 77 880            | 46 364           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 80 812            | 93 644           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 50 925            | 15 793           |
| Panter och överlåtelser                          | 17 814            | 22 582           |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 96 359            | 35 721           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 50 892            | 62 287           |
| Total förvaltning                                | 89 255            | -                |
| Juridiska åtgärder                               | -                 | 59 530           |
| Konstaterade kundförluster                       | -                 | 354 910          |
| Övriga externa tjänster                          | 12 029            | 15 808           |
|  | <b>4 172 055</b>  | <b>4 756 271</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                   |                  |
| Tvättstuga                                       | -                 | 38 157           |
| Installationer                                   | -                 | 90 571           |
| Stambyte   | 5 834 368         | -                |
| Trapphusreovering                                | 331 500           | -                |
|  | <b>6 165 868</b>  | <b>128 728</b>   |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>10 337 923</b> | <b>4 884 999</b> |

\*Tidigare förvaltare har ej använt sig av periodiseringar.

Vid förändring av ekonomisk förvaltning ändras detta och kostnader kommer att periodiseras.

Detta leder till att ett flertal kostnader kommer framgå mindre, större eller dubbla. Detta är då på grund av nya redovisningssätt vid övergång till Fastighetsägarna

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                     | 2022          | 2021           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Porto / Telefon     | 3 464         | 9 638          |
| Lokalhyra           | 6 970         | 2 400          |
| Konsultarvode       | 34 932        | 276 901        |
| Besiktningkostnader | 27 721        | -              |
| Revisionsarvode     | 24 420        | 48 572         |
| <b>Summa</b>        | <b>97 507</b> | <b>337 511</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                        | 2022           | 2021           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode*        | 141 000        | 302 600        |
| Övrigt arvode styrelse | 7 000          | -              |
| Sociala kostnader      | 52 157         | 95 077         |
|                        | <b>200 157</b> | <b>397 677</b> |

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

*\*Tidigare förvaltare har ej använt sig av periodiseringar-*

*Vid förändring av ekonomisk förvaltare ändras detta och kostnader kommer att periodiseras.*

*Detta leder till att ett flertal kostnader kommer framgå mindre, större eller dubbla. Detta är då på grund av nya redovisnings sätt vid övergång till Fastighetsägarna*

#### Noter till Balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 103 500 037        | 103 500 037        |
| -Markanläggning                         |                    |                    |
|   | <b>103 500 037</b> | <b>103 500 037</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -13 442 947        | -12 320 407        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 122 540         | -1 122 540         |
|   | <b>-14 565 487</b> | <b>-13 442 947</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>88 934 550</b>  | <b>90 057 090</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 74 600 000         | 59 469 000         |
| Mark                                    | 61 535 000         | 55 722 000         |
|   | <b>136 135 000</b> | <b>115 191 000</b> |

|          |                    |                    |
|----------|--------------------|--------------------|
| Bostäder | 127 000 000        | 107 000 000        |
| Lokaler  | 9 135 000          | 8 191 000          |
|          | <u>136 135 000</u> | <u>115 191 000</u> |

## Not 7 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                       | -938 765          | -810 029         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -128 736          | -128 736         |
|   | <u>-1 067 501</u> | <u>-938 765</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>557 558</b>    | <b>686 294</b>   |

## Not 8 Avräkningskonto Fastighetsägarna

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna      | 1 176 076        | 1 881 617        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>1 176 076</b> | <b>1 881 617</b> |

## Not 9 Kassa och bank

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
|                | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
| SBAB sparkonto | 3 425 138        | 6 386 236        |
| <b>Summa</b>   | <b>3 425 138</b> | <b>6 386 236</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare                   | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta<br>31/12 | Skuldbelopp<br>2022-12-31 | Amortering/<br>Upplång | Skuldbelopp<br>2021-12-31 |
|------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| SBAB                         | 2023-08-17                     | 3,27%          | 11 842 231                | -24 015                | 11 872 109                |
| SBAB                         | 2023-05-30                     | 3,60%          | 9 937 657                 | -10 411                | 9 957 277                 |
|                              |                                |                | <u>21 779 888</u>         | <u>-34 426</u>         | <u>21 829 386</u>         |
| Varav kortfristig del        |                                |                | <u>-21 779 888</u>        |                        | <u>-21 829 385</u>        |
| <b>Varav långfristig del</b> |                                |                | <b>-</b>                  |                        | <b>1</b>                  |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 36 000 000        | 36 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>36 000 000</b> | <b>36 000 000</b> |

### Not 12 Eventualförpliktelser

|                                    |      |      |
|------------------------------------|------|------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga | Inga |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |      |      |

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



## Underskrifter

Stockholm 2023 -

.....  
Sara Engström Askelin  
Ordförande

.....  
Marcus Linnér  
Ledamot

.....  
Maria Westholm  
Ledamot

.....  
Lisa Strandroos  
Ledamot

.....  
Anna Sundelius  
Ledamot

.....  
Henrik Hägglund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

.....  
Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 resultatet 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.



## 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:  
19.05.2023 12:25

SENT BY OWNER:  
Aliana Khaled · 19.05.2023 09:38

DOCUMENT ID:  
rJVtwiNBn

ENVELOPE ID:  
SJ7tvs4r2-rJVtwiNBn

DOCUMENT NAME:  
ÅR 2022 Brf Långe Jan 2.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Sara Magdalena Engström Askelin<br>saraaskelin@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 09:52<br>19.05.2023 09:51 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/04/14)<br>IP: 83.185.37.173  |
| 2. Eric Marcus Linnér<br>MARCUS.LINNER@GMAIL.COM            | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 10:39<br>19.05.2023 10:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/08/04)<br>IP: 94.234.111.187 |
| 3. Maria Helena Westholm<br>maria.westholm@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 10:47<br>19.05.2023 10:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/04/30)<br>IP: 83.185.45.199  |
| 4. Lisa Strandroos<br>strandroos@gmail.com                  | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 11:05<br>19.05.2023 11:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/12/16)<br>IP: 90.129.210.240 |
| 5. ANNA SUNDELIUS<br>annasundelius@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 11:58<br>19.05.2023 11:57 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1984/03/30)<br>IP: 217.213.84.188 |
| 6. Lars Henrik Hägglund<br>haegglund.henrik@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 12:15<br>19.05.2023 12:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/07/19)<br>IP: 31.209.43.136  |
| 7. STAFFAN ZANDER<br>staffan.zander@bakertilly.se           | Signed<br>Authenticated | 19.05.2023 12:25<br>19.05.2023 12:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/11/03)<br>IP: 217.213.110.87 |

\* 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