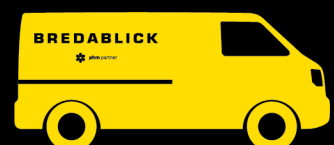


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÅNGAN

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LÅNGAN

Org.nr: 746000-0479

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÅNGAN, 746000-0479, med säte i Vellinge , får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-12-14 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Göran Larsen
Ledamot	Marcus Lindström
Ledamot	Linus Göransson
Suppleant	Eva-Charlotte Malmström

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025

Revisorer

Extern revisor Afrodita Cristea, BoRevision

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge Lången Mindre 14 i Vellinge kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1947. Fastighetens adress är Kompanigatan 3 A-B.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
3	7	1

Total tomtarea: 1 278 kvm

Total bostadsarea: 616 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-01-31.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel utemiljö	Trädgård i Form
Städning	Söderlindh Entreprenad
Avfallshantering	Vellinge Kommun samt Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Gas	E.ON samt Weum

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 4 313 kr (33 659 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (9 089 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 31 500 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 51 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 94 500 kr, detta motsvarar 153 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den . Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 12 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 12 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Föreningen förändrade värmetillägget senast den 2025-01-01 då värmetillägget sänktes med 20 %.

I grundårsavgiften ingår vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	654	631	520	475
Resultat efter finansiella poster, tkr	80	68	- 46	- 2
Förändring av underhållsfond, tkr	32	114	108	108
Resultat efter fondförändringar, tkr	49	-46	-154	-110
Sparande, kr/kvm	202	197	-12	65
Soliditet, (%)	33	28	25	27
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 057	1 016	841	767
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter, (%)	100	99	100	91
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	888	846	806	767
Driftkostnad, kr/kvm	640	582	685	534
Energikostnad, kr/kvm	393	406	502	262
Ränta, kr/kvm	92	95	39	26
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	51	200	175	175
Skuldsättning, kr/kvm	1 765	1 933	1 990	2 047
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 765	1 933	1 990	2 047
Räntekänslighet, (%)	2	2	2	3
Snittränta, (%)	5.23	4.91	1.96	1.27

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 100	644 973	- 192 023	67 928
Disposition enligt föreningsstämma			67 928	-67 928
Avsättning till underhållsfond		31 500	-31 500	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				80 091
Vid årets slut	11 100	676 473	- 155 595	80 091

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 124 095
Årets resultat före fondförändring	80 091
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 31 500
Summa över/underskott	- 75 504

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 75 504
Totalt	- 75 504

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

651 288

625 815

Övriga rörelseintäkter

3

3 104

4 770

Summa rörelseintäkter

654 392

630 585

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-4 313

-33 659

Planerat underhåll

5

0

-9 089

Driftskostnader

6

-394 247

-358 205

Övriga kostnader

7

-79 976

-63 906

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-44 600

-44 608

Summa rörelsekostnader

-523 136

-509 467

RÖRELSERESULTAT

131 256

121 118

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

5 708

5 268

Räntekostnader

-56 873

-58 458

Summa finansiella poster

-51 165

-53 190

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

80 091

67 928

RESULTAT FÖRE SKATT

80 091

67 928

ÅRETS RESULTAT

80 091

67 928



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	1 303 978	1 346 178
Inventarier, verktyg och installationer	11	14 400	16 800
Summa materiella anläggningstillgångar		1 318 378	1 362 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 318 378	1 362 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 821	7 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 185	18 965
Summa kortfristiga fordringar		28 006	26 667
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	512 986	477 579
Summa kassa och bank		512 986	477 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		540 992	504 246
SUMMA TILLGÅNGAR		1 859 370	1 867 224



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 100	11 100
Underhållsfond		676 473	644 973
Summa bundet eget kapital		687 573	656 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-155 595	-192 023
Årets resultat		80 091	67 928
Summa fritt eget kapital		-75 504	-124 095
SUMMA EGET KAPITAL		612 069	531 978
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	1 087 000	1 191 000
Leverantörsskulder		45 133	23 137
Skatteskulder		1 089	1 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	114 079	119 602
Summa kortfristiga skulder		1 247 301	1 335 246
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 247 301	1 335 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 859 370	1 867 224



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	131 256	121 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	44 600	44 608
Summa	175 856	165 726
Erhållen ränta	5 708	5 268
Erlagd ränta	-56 873	-58 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 691	112 536
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-1 339	-680
Minskning av rörelseskulder	16 055	-1 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 407	110 584
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	1 087 000	1 226 000
Amortering av låneskulder	-1 191 000	-1 261 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-104 000	-35 000
Årets kassaflöde	35 407	75 584
Likvida medel vid årets början	477 579	401 995
Likvida medel vid årets slut	512 986	477 579



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	40-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder

Värme

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
547 080	521 052
104 208	104 763
651 288	625 815

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
1 433	2 521
1 671	2 250
3 104	4 770

Not 4. Reparationer

Värme, installationer

El, installationer

Totalt reparationer

2024	2023
4 313	30 532
0	3 127
4 313	33 659

Not 5. Planerat underhåll

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

Totalt planerat underhåll

2024	2023
0	9 089
0	9 089

Not 6. Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Bevakningskostnader

Övriga utgifter för köpta tjänster

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Totalt driftskostnader

2024	2023
16 320	13 357
163 521	176 765
61 973	60 241
9 862	32 164
42 288	40 721
1 513	0
61 875	0
18 965	17 430
0	48
17 930	17 479
394 247	358 205

Not 7. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader

Revision

Tele och post

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

Bankkostnader

Totalt övriga kostnader

2024	2023
51 736	51 263
17 450	11 550
618	743
9 518	0
654	350
79 976	63 906



Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	42 200	42 208
Inventarier, maskiner och installationer	2 400	2 400
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	44 600	44 608

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	1 516 000	1 516 000
Summa:	1 516 000	1 516 000

Not 10. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	1 819 176	1 819 176
Mark	70 578	70 578
Utgående anskaffningsvärden	1 889 754	1 889 754
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 543 576	- 501 368
Årets avskrivning på byggnader	- 42 200	- 42 208
Utgående avskrivningar	-585 776	-543 576
Utgående redovisat värde	1 303 978	1 346 178
<i>Varav</i>		
Byggnader	1 233 400	1 275 600
Mark	70 578	70 578
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark	3 542 000	3 542 000
	8 942 000	8 942 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	8 942 000	8 942 000
	8 942 000	8 942 000

Not 11. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	48 000	48 000
Utgående anskaffningsvärden	48 000	48 000
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 31 200	- 28 800
Årets avskrivningar	- 2 400	- 2 400
Utgående avskrivningar	- 33 600	- 31 200
Utgående redovisat värde	14 400	16 800

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	20 185	18 965
Summa	20 185	18 965



Not 13. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	512 986	477 579
Summa	512 986	477 579

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek*	2025-01-13	5,35 %	250 000	250 000
Stadshypotek	Löst	5,35 %	0	89 000
Stadshypotek*	2025-03-06	3,49 %	517 500	523 500
Stadshypotek*	2025-04-29	4,34 %	319 500	328 500
Summa skulder till kreditinstitut			1 087 000	1 191 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 087 000	-1 191 000
			0	0

*Lånen är kapitalbundna till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 087 000	1 191 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	1 087 000	1 191 000

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 637	9 298
Förutbetalda intäkter	57 482	64 645
Upplupna revisionsarvoden	15 000	11 800
Upplupna kostnader	34 960	33 859
Summa	114 079	119 602



Underskrifter

Vellinge enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Göran Larsen
Ordförande

Marcus Lindström
Ledamot

Linus Göransson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Afrodita Cristea, BoRevision
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 16:27

SENT BY OWNER:

Andreas Nilsson • 14.05.2025 11:24

DOCUMENT ID:

SkQfrWyfbge

ENVELOPE ID:

Skfrb1fZgx-SkQfrWyfbge

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÅNGAN.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HANS BRUNO LINUS GÖRANSSON	 Signed	14.05.2025 11:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/03/10)
	Authenticated	14.05.2025 11:50	Low	
BO GÖRAN HENRY LARSEN	 Signed	14.05.2025 14:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/02/05)
	Authenticated	14.05.2025 14:21	Low	
MARCUS LINDSTRÖM	 Signed	14.05.2025 14:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/11/09)
	Authenticated	14.05.2025 14:53	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	14.05.2025 16:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)
	Authenticated	14.05.2025 14:55	Low	

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lången, org.nr. 746000-0479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lången för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lågan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2025



Brf Lången - RB.pdf

(174146 byte)

SHA-512: 451f426597538b0d5002257f571fe185986d8
e283878d940bcc5505c9e8bf1f378831c435d9d65132bf
360bcc3f512ff5f5230f0699c5f4a308ed96f2b0fe2ab

Underskrifter

2025-05-14 16:26:26 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

edc860ce66b6158d0383e24e54b6ccd92dbfab52565be7735b0999df6920dcdf84ea44b36725e9d94f51824dc73d755053b3ef3a5b401b23256e275984d731cd



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

