



# Årsredovisning 2023



**Brf Långbrodal**

**Org nr 769619-4427**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

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

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

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

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

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

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

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

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

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

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

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

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

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

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Långbrodal, med säte i Älvsjö, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades av Bolagsverket den 23 maj 2022.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade tomträtterna till fastigheterna Akvariet 9 och Bergtungan 1 i Stockholm kommun den 1 juli 2010. Tomträttsavgälden uppgick under 2023 till 533 tkr/år. Till den 30 juni 2024 pågår dock en infasning av tomträttsavgiftshöjningen som skedde år 2020. Därefter efter uppgår den årliga tomträttsavgälden till 553 tkr till och med den 30 juni 2030.

Föreningens byggnader består av 26 radhus och 8 parhus. Den totala boarean (BOA) är ca 5 364 kvm. Föreningen disponerar en parkeringsplats per hus samt åtta platser för uthyrning.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	5 rum och kök
33 st	6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa Försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

#### Servitut

Fastigheterna har två ledningsrätter för fjärrvärme och underjordiska elledningar för starkström.

#### Fastighetsavgift

Fastigheterna belastat med full fastighetsavgift för småhus.

#### Fastigheternas taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2021 är 161 825 000 kr, varav byggnadsvärde 86 222 000 kr och markvärde 75 603 000 kr. Värdeåret är 2011.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetservice AB gällande fastighetsjour, felanmälan samt snöröjning.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 juli 2010.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften höjdes med 8% från 1 januari 2023 och uppgick under året till 389 kr per kvadratmeter BOA.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 50 kr per kvadratmeter BOA. Styrelsens förslag till stämman 2024 är en avsättning på 70 kr per kvadratmeter BOA.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2023 haft följande sammansättning:

Johan Ernestam	ordförande
Niklas Edkvist	ledamot
Josephine Gundel Nilsen	ledamot
Mikael Olshammar	ledamot
Charlotte Jansson	ledamot
Anna Schreiber	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Maria Sukhova, Borevision i Sverige AB	revisor
Joakim Häll, Borevision i Sverige AB	revisorssuppleant

#### Valberedning

Daniel Kjellin	sammankallande
Susanna Norberg	
Lina Britta Margareta Börjesson	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av omvärldshändelser där kriget i Ukraina och de gångna årens inflation och räntehöjningar har satt sina spår i föreningens verksamhet. Framför allt märks detta på ökande räntor på föreningens lån, samt att många leverantörer höjt priserna rejält, till exempel har kostnaden för vatten och avlopp höjts kraftigt. De stigande kostnaderna medförde också att vi höjde avgiften inför 2024 för att även fortsatt kunna avsätta tillräckligt mycket för yttre underhåll och förhoppningsvis möta förväntad räntehöjning när vårt bundna lån går ut. Föreningens samlade låneskuld är emellertid inte större än att räntehöjningarna är hanterbara.

Under året har frågan om solceller utretts av styrelsen.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (67) medlemmar. Under året har inga (fyra) medlemmar tillträtt och inga (fyra) medlemmar utträtt ur föreningen. Ingen (två) överlåtelse har skett under året.

<b>Flerårsöversikt, tkr</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 227	2 055	1 938	1 871
Resultat efter finansiella poster	-1 380	-1 217	-3 549	-1 058
Soliditet (%)	92,5	92,4	92,2	92,8
Resultat exklusive avskrivningar	256	419	-1 913	578
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	389	360	343	331
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 883	1 976	2 069	1 976
Sparande per kvm (kr/kvm)	47	78	98	113
Räntekänslighet (%)	4,8	5,5	6,0	6,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	25	22	20	18
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,6	94,0	95,0	95,0

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet, (%)

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

Energikostnad/kvm (kr)

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

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningar av byggnad och tomträtt till en kostnad av 1 635 979 kr vilka har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Föreningens balanserade underskott beror till stor del på avskrivningskostnaderna för byggnad och tomträtt men även på större ommålningsarbete som skedde under 2021 och som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen höjde årsavgifterna med 15% från 1 januari 2024.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 898 394	38 429 522	915 780	-12 300 282	-1 217 091	<b>138 726 323</b>
Disposition av föregående års resultat:			375 480	-1 592 571	1 217 091	<b>0</b>
Årets resultat					-1 380 005	<b>-1 380 005</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 898 394</b>	<b>38 429 522</b>	<b>1 291 260</b>	<b>-13 892 853</b>	<b>-1 380 005</b>	<b>137 346 318</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 892 853
årets förlust	-1 380 005
	<b>-15 272 858</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll enligt stadgar avsättes	268 200
extra avsättning till yttre underhåll enligt styrelsens förslag	107 280
i ny räkning överföres	-15 648 338
	<b>-15 272 858</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 226 504	2 054 586
Övriga rörelseintäkter		2 743	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 229 247</b>	<b>2 054 586</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 206 205	-1 031 000
Fastighetsavgift		-315 758	-301 716
Övriga externa kostnader	4	-127 222	-132 371
Personalkostnader	5	-52 496	-48 337
Avskrivningar		-1 635 979	-1 635 979
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 337 660</b>	<b>-3 149 404</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 108 413</b>	<b>-1 094 818</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 299	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 891	-122 421
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-271 592</b>	<b>-122 273</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 380 005</b>	<b>-1 217 091</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 380 005</b>	<b>-1 217 091</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	147 225 117	148 861 096
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 225 117</b>	<b>148 861 096</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 225 117</b>	<b>148 861 096</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 097 680	1 022 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	191 431	184 376
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 289 111</b>	<b>1 207 133</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 289 111</b>	<b>1 207 133</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 514 228</b>	<b>150 068 229</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		112 898 394	112 898 394
Upplåtelseavgifter		38 429 522	38 429 522
Fond för yttre underhåll		1 291 260	915 780
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>152 619 176</b>	<b>152 243 696</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-13 892 853	-12 300 282
Årets resultat		-1 380 005	-1 217 091
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 272 858</b>	<b>-13 517 373</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>137 346 318</b>	<b>138 726 323</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 475 000	3 975 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 475 000</b>	<b>3 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 625 000	6 625 000
Leverantörsskulder		78 620	65 808
Skatteskulder		617 474	446 624
Övriga skulder		767	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	371 049	229 474
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 692 910</b>	<b>7 366 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 514 228</b>	<b>150 068 229</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 380 005	-1 217 091
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 635 979	1 635 979
Förändring skatteskuld/fordran		170 850	159 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>426 824</b>	<b>578 688</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-171 056	-3 643
Förändring av leverantörsskulder		12 812	21 348
Förändring av kortfristiga skulder		142 342	-172 899
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>410 922</b>	<b>423 494</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-89 078</b>	<b>-76 506</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		877 193	953 699
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>788 116</b>	<b>877 193</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag. Samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år
Ombyggnation råvindar	100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 086 688	1 932 230
P-platser	18 600	34 500
Hysesbortfall, p-platser	0	-17 100
Vattenavgift	121 036	96 778
Övriga intäkter	180	8 178
	<b>2 226 504</b>	<b>2 054 586</b>

I årsavgiften ingår vatten, TV och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	12 360	11 736
Trädgårdsskötsel	19 256	14 706
Snöröjning/sandning	175 651	102 083
Besiktningsskostnader	16 803	0
Reparationer	42 777	9 968
Fastighetsel	13 141	17 674
Vatten och avlopp	122 159	101 088
Avfallshantering	109 114	95 134
Försäkringskostnader	64 007	57 263
Tomträttsavgäld	532 750	519 050
Bredband	97 708	97 648
Förbrukningsinventarier	0	4 100
Förbrukningsmaterial	479	550
	<b>1 206 205</b>	<b>1 031 000</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	356	331
Porto	3 189	2 940
Föreningsgemensamma kostnader	1 577	867
Föreningsstämma/medlemsmöten	804	0
Revisionsarvode	31 188	19 125
Ekonomisk förvaltning	81 318	76 993
Upprättande av energidekl	0	22 549
Bankkostnader	2 720	2 548
Medlems-/föreningsavgifter	5 270	5 190
Övriga poster	800	1 828
	<b>127 222</b>	<b>132 371</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	39 698	37 000
Bilersättning	0	37
Sociala avgifter	12 798	11 300
	<b>52 496</b>	<b>48 337</b>

#### Not 6 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	117 177 914	117 177 914
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>117 177 914</b>	<b>117 177 914</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-10 642 958	-9 470 979
Årets avskrivningar byggnader	-1 171 979	-1 171 979
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-11 814 937</b>	<b>-10 642 958</b>
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	46 600 000	46 600 000
<b>Utgående ackumulerat värde tomträtt</b>	<b>46 600 000</b>	<b>46 600 000</b>
Ingående avskrivningar tomträtt	-4 273 860	-3 809 860
Årets avskrivningar tomträtt	-464 000	-464 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt</b>	<b>-4 737 860</b>	<b>-4 273 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>147 225 117</b>	<b>148 861 096</b>
Taxeringsvärden byggnader	86 222 000	86 222 000
Taxeringsvärden mark	75 603 000	75 603 000
	<b>161 825 000</b>	<b>161 825 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	309 564	145 551
Avräkningskonto förvaltare	788 116	877 193
Andra kortfristiga fordringar	0	13
	<b>1 097 680</b>	<b>1 022 757</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	22 306	19 396
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 270	5 270
Bredband	8 142	8 142
Tomträttsavgäld	134 900	131 475
Ekonomisk förvaltning	20 813	20 093
	<b>191 431</b>	<b>184 376</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetaln.dag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,55	2025-05-28	3 500 000	3 500 000
SEB	4,66	2024-08-28	1 875 000	1 875 000
SEB	4,66	2024-08-28	750 000	1 250 000
SEB	0,84	2025-08-28	3 975 000	3 975 000
			<b>10 100 000</b>	<b>10 600 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 625 000	-6 625 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: Lånen löper utan krav på amorteringar.

Lån som förfaller inom ett år: 2 625 000 kronor.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	28 457	16 970
Styrelsearvoden	39 948	37 000
Sociala avgifter	12 552	11 300
Revision	21 600	11 000
Fastighetsel	1 640	2 954
Avfallskostnader	15 797	17 263
Vatten och avlopp	20 408	18 389
Snöröjning	37 204	0
Förutbetalda avgifter och hyror	193 443	114 598
	<b>371 049</b>	<b>229 474</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 15% från 1 januari 2024.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000
	<b>12 500 000</b>	<b>12 500 000</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Johan Ernestam  
Ordförande

Niklas Edkvist

Josephine Gundel Nilsen

Mikael Olshammar

Charlotte Jansson

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

Maria Sukhova  
Revisor  
Borevision i Sverige AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Långbrodal.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-27 06:29:13

Dokumentet är undertecknat av:

 Charlotte Inga Elisabeth Jansson (19810115XXXX) Ledamot	2024-03-25 20:10:11
 JOHAN ERNESTAM (19700315XXXX) Ordförande	2024-03-22 20:30:45
 JOSEPHINE ELISABETH GUNDEL NILSEN (19861103XXXX) Ledamot	2024-03-24 20:50:34
 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2024-03-27 06:29:12
 Olof Mikael Olshammar (19700304XXXX) Ledamot	2024-03-23 11:39:48
 Anders Niklas Edkvist (19680530XXXX) Ledamot	2024-03-22 13:47:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Långbrodal.pdf (255264 byte)

3B00EF6074DB9794299666EE6384FA7B4971EF3DA3D077AEA078F1A8E291897BDE662E0C72B523319404  
261D204998CE540D57BDAE4BEFC5EA879D7C7BD26E4E

<https://esign.summera.support/verify>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Långbrodal, org.nr. 769619-4427

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Långbrodal för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Långbrodal för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-27 06:30:09

Dokumentet är undertecknat av:

 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-03-27 06:30:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (138952 byte)

11A6C4988D224AEDD8E87A1A7805CF564FEB823A872CA8001ACF4B64C62BDC2A8C3A68B5EAE5F1761A3E  
7C4CDA8DF311BEA81C002CF90D3C4BCFE09C628DB53A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support