

Styrelsen för Brf Långreven 18, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte annat 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). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter 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. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 december 2021.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger marken Långreven 18 i Stockholm kommun, fastigheten förvärvades av föreningen den 19 november 1986. Byggnaden uppfördes år 1929.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med källare och totalt 34 bostadsrätter. Den totala boarean är ca 1 464 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

25 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar AB. Nytt försäkringsbolag fr.o.m. den 1 februari 2021 är Brandkontoret. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad.

#### Gemensamma utrymmen

I fastighetens källare finns det tvättstuga och cykelrum. Det finns ett trädgårdsförråd och tre barnvagnsförråd. Lägenhetsförråd finns i källare och på vind, alla lägenheter utom de fyra vindsetagevåningarna har förråd.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2021 uppgår till 1 459 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 46 000 tkr, varav byggnadsvärde 15 000 tkr och markvärde 31 000 tkr.  
Byggnaden har värdeår 1950.

### 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.

Årsavgifterna var oförändrade under år 2021. Ingen avgiftsändring är planerad år 2022.  
Genomsnittlig årsavgift är 616 kr/kvm.

### Avsättning till underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras årligen med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Styrelsen skall upprätta en underhållsplan och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2021 har föreningen beslutat om att byta till säkerhetsdörrar samt att måla om i trapphuset. I samband med beslutet röstades även stadgeändring igenom så att föreningen kan stå för kostnaderna av renoveringen.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	50	47
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-13</u>	<u>-2</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	45	50

Under året har nio (två) bostadsrätter överlåtits.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2021 samt extra stämma den 9 september 2021 haft följande sammansättning:

Amy Östlund	Ledamot	Ordförande
Christina Rydergård	Ledamot	
Kristoffer Sandén	Ledamot	
Marie Linins	Ledamot	
Björn Almroth	Ledamot	avgick november 2021
Erik Andersson	Suppleant	avgick oktober 2021
Anders Rydergård	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.  
Styrelsen har under året hållit tretton (sju) stycken protokollförda sammanträden.  
Inget arvode har utgått för det ordinarie styrelsearbetet.

### Revisorer

Carina Toresson	Toresson Revision AB
Urban Boije	Ordinarie internrevisor

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	916	920	928	934
Resultat efter finansiella poster	161	144	146	192
Soliditet (%)	78,1	77,2	75,6	73,7

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.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 916 221	7 066 871	689 598	-3 163 539	144 428	<b>7 653 579</b>
Disposition av föregående års resultat:			29 200	115 228	-144 428	<b>0</b>
Årets resultat					161 480	<b>161 480</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 916 221</b>	<b>7 066 871</b>	<b>718 798</b>	<b>-3 048 311</b>	<b>161 480</b>	<b>7 815 059</b>

### **Resultatdisposition**

*Förslag till behandling av ansamlad förlust*

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 048 311
årets vinst	161 480
	<b>-2 886 831</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

29 200
-2 916 031
<b>-2 886 831</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	916 358	920 463
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>916 358</b>	<b>920 463</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-492 694	-485 832
Övriga externa kostnader	4	-129 103	-145 594
Avskrivningar	5, 6	-105 056	-105 056
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-726 853</b>	<b>-736 482</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>189 505</b>	<b>183 981</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 025	-39 553
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 025</b>	<b>-39 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>161 480</b>	<b>144 428</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>161 480</b>	<b>144 428</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 179 885	9 280 067
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 654	12 528
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 187 539</b>	<b>9 292 595</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 187 539</b>	<b>9 292 595</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	330 033	598 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 466	19 900
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>345 499</b>	<b>618 889</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	474 456	4 230
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>474 456</b>	<b>4 230</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>819 955</b>	<b>623 119</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 007 494</b>	<b>9 915 714</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 983 092	9 983 092
Fond för yttre underhåll		718 798	689 598
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 701 890</b>	<b>10 672 690</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 048 311	-3 163 538
Årets resultat		161 480	144 428
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 886 831</b>	<b>-3 019 110</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 815 059</b>	<b>7 653 580</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	1 907 507	1 886 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 907 507</b>	<b>1 886 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	81 996	165 000
Leverantörsskulder		44 773	52 526
Skatteskulder		2 812	1 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	155 347	156 566
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>284 928</b>	<b>375 884</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 007 494</b>	<b>9 915 714</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat exklusive avskrivningar		266 536	249 484
Förändring av kortfristiga fordringar exkl klientkonto		16 434	-8 542
Förändring av kortfristiga skulder exkl amortering		-7 953	-1 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>275 017</b>	<b>239 662</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-301 875
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-301 875</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av låneskulder (årets amortering)		-61 747	-165 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-61 747</b>	<b>-165 000</b>
<b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>		<b>213 270</b>	<b>-227 213</b>
<b>Likvida medel och klientkonto</b>			
Likvida medel och klientkonto vid årets början		581 859	809 072
<b>Likvida medel och klientkonto vid årets slut</b>	7, 9	<b>795 129</b>	<b>581 859</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.

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

##### Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak). Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång behandlas genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	903 997	902 220
Avgift andrahandsupplåtelse	12 361	18 242
Öresutjämning	0	1
	<b>916 358</b>	<b>920 463</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	18 400	21 186
Städkostnader	37 125	36 000
Snöröjning/sandning	22 949	2 165
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8 683
Serviceavtal	0	6 266
Tillsynsavgifter	0	7 200
Reparationer	9 425	19 216
Fastighetsel	25 379	20 371
Uppvärmning	261 309	231 132
Vatten och avlopp	55 293	51 657
Avfallshantering	24 205	21 776
Försäkringskostnader	35 779	55 016
Förbrukningsinventarier	2 122	4 470
Förbrukningsmaterial	708	694
	<b>492 694</b>	<b>485 832</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	49 606	48 586
Revisionsarvode	15 438	14 438
Ekonomisk förvaltning	49 344	47 500
Bankkostnader	588	2 100
Bygglovsavgifter	0	15 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 184
Övriga poster	9 093	12 786
	<b>129 103</b>	<b>145 594</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 428 632	9 126 757
Inköp	0	301 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>9 428 632</b>	<b>9 428 632</b>
Ingående avskrivningar	-2 305 916	-2 205 734
Årets avskrivningar	-100 182	-100 182
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 406 098</b>	<b>-2 305 916</b>
Ingående uppskrivningar	0	
Redovisat värde mark	2 157 351	2 157 351
<b>Utgående värde mark</b>	<b>2 157 351</b>	<b>2 157 351</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 179 885</b>	<b>9 280 067</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	735 560	735 560
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>735 560</b>	<b>735 560</b>
Ingående avskrivningar	-723 032	-718 158
Årets avskrivningar	-4 874	-4 874
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-727 906</b>	<b>-723 032</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 654</b>	<b>12 528</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9 360	9 360
Andra kortfristiga fordringar	0	12 000
Klientkonto Fastum	320 673	577 629
	<b>330 033</b>	<b>598 989</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningskostnad	12 625	12 125
Försäkring	2 841	4 527
Snöröjning/sandning	0	3 248
	<b>15 466</b>	<b>19 900</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken, affärskonto	0	4 230
SEB	474 456	0
	<b>474 456</b>	<b>4 230</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,55	2021-02-01	0	125 000
Stadshypotek	1,55	2021-03-01	0	895 000
Stadshypotek	1,55	2021-03-08	0	1 031 250
SEB	1,31	2023-03-28	1 989 503	0
- Nästa års planerade amortering			-81 996	-165 000
			<b>1 907 507</b>	<b>1 886 250</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 479 000	4 479 000
	<b>4 479 000</b>	<b>4 479 000</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	145	2 545
Revision	15 000	14 000
Fastighetsel	3 021	0
Fjärrvärme	40 875	29 057
Avfallskostnader	2 827	2 372
Vatten- och avlopp	9 237	8 614
Städkostnader	9 000	12 000
Styrelsemiddag	0	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	75 242	77 978
	<b>155 347</b>	<b>156 566</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Amy Östlund  
Ordförande

Marie Linins

Christina Rydergård

Kristoffer Sandén

Anders Rydergård  
I egenskap av suppleant som ersätter avgången  
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Carina Toresson  
Revisor  
Toresson Revision AB

Urban Boije  
Revisor  
Intern revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Långreven\_18.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-12 10:56:13

Dokumentet är undertecknat av:

 CHRISTINA RYDERGÅRD (19540505XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-10 11:41:22
 MARIE JERNSTRÖM LININS (19740906XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-12 09:39:40
 AMY ÖSTLUND (19671218XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-10 12:02:37
 KRISTOFFER SANDÉN (19890605XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-10 12:14:31
 Carina Eva Marie Toresson (19831125XXXX) Revisor	2022-05-12 10:56:13
 URBAN BOIJE AF GENNÄS (19640601XXXX) Föreningsrevisor	2022-05-10 16:16:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Långreven\_18.pdf (174817 byte)

FC7CB35FFADD01A6B4E2E18007142A21780DF0A075B3E5804B1514ECB869F91C15561247BBA087BF4D23  
AFCC918404011B332155005B5B2A028A8939DAE64594

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

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

 summersa support