

# Årsredovisning 2018

**BRF LÅNGKORVEN**  
769606-1410

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-09-22.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 88 bostadsrätter om totalt 7 218 kvm och 7 lokaler om 101 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Styrelsens sammansättning

Jan B Larsson	Ordförande
Lena Hagman	Ledamot
Yvonne Strid	Ledamot
Mikael Pettersson	Suppleant
Mikael Hedlund	Suppleant

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har 13 protokollförda möten hållits samt ett antal telefonmöten. Beslöts att avgiften ska sänkas med 10% från den 1 januari 2018.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 261	3 561	2 938	3546
Resultat efter fin. poster	95	752	-19	-1 727
Soliditet, %	88	77	75	72
Yttre fond	2 114	1 785	1 374	2 452
Taxeringsvärde	179 375	179 375	194 695	137 254
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	388	431	331	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 361	2 711	2 711	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	75 138	-	544	75 682
Upplåtelseavgifter	38 200	-	2 346	40 546
Fond, yttre underhåll	1 785	-	328	2 114
Obs-konto eget kapital	4 922	-	-	4 922
Balanserat resultat	-4 940	752	-328	-4 517
Årets resultat	752	-752	95	95
<b>Eget kapital</b>	<b>115 857</b>	<b>0</b>	<b>2 985</b>	<b>118 842</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 517
Årets resultat	95
<b>Totalt</b>	<b>-4 422</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	538
Balanseras i ny räkning	-4 960
	<b>-4 422</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 261	3 561
Rörelseintäkter		45	52
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 306</b>	<b>3 613</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 468	-2 203
Övriga externa kostnader	8	-249	-183
Personalkostnader	9	-181	-233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220	-150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 118</b>	<b>-2 769</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>188</b>	<b>843</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-96	-95
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-93</b>	<b>-92</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>95</b>	<b>752</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>95</b>	<b>752</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	131 042	131 252
Maskiner och inventarier	12	73	83
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 115</b>	<b>131 335</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		94	94
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>94</b>	<b>94</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 209</b>	<b>131 429</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		60	30
Övriga fordringar		9	-0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	130	145
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>200</b>	<b>175</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 346	3 145
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 346</b>	<b>3 145</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 546</b>	<b>3 320</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>135 755</b>	<b>134 749</b>

## Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		121 151	118 261
Fond för yttre underhåll		2 114	1 785
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>123 264</b>	<b>120 046</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 517	-4 940
Årets resultat		95	752
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 422</b>	<b>-4 189</b>

#### Summa eget kapital

**118 842** **115 857**

##### Avsättningar

Avsättningar		147	51
<b>Summa avsättningar</b>		<b>147</b>	<b>51</b>

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	16 000	18 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 000</b>	<b>18 000</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1	0
Leverantörsskulder		287	334
Skatteskulder		0	24
Övriga kortfristiga skulder		9	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	469	451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>766</b>	<b>841</b>

#### Summa eget kapital och skulder

**135 755** **134 749**

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Långkorven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	558	618
Hysesintäkter, lokaler	69	76
Årsavgifter, bostäder	2 631	2 863
Övriga intäkter	47	55
<b>Summa</b>	<b>3 306</b>	<b>3 613</b>

<b>Not 3, Fastighetskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	148	124
Fastighetskötsel	98	79
Snöskottning	68	46
Städning	148	198
Trädgårdsarbete	109	76
Övrigt	2	5
<b>Summa</b>	<b>573</b>	<b>528</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	524	238
<b>Summa</b>	<b>524</b>	<b>238</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Avloppsstam byte	0	210
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>210</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	517	443
Sophämtning	197	179
Uppvärmning	232	160
Vatten	178	170
<b>Summa</b>	<b>1 125</b>	<b>953</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	5	12
Fastighetsförsäkringar	112	103
Fastighetsskatt	114	144
Kabel-TV	16	16
<b>Summa</b>	<b>246</b>	<b>275</b>



<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	14	6
Kameral förvaltning	75	75
Konsultkostnader	48	0
Revisionsarvoden	9	13
Övriga förvaltningskostnader	103	88
<b>Summa</b>	<b>249</b>	<b>183</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	44	57
Styrelsearvoden	137	176
<b>Summa</b>	<b>181</b>	<b>233</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95	91
Övriga räntekostnader	1	4
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>95</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	131 502	127 776
Årets inköp	0	3 726
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>131 502</u>	<u>131 502</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-250	-111
Årets avskrivning	-210	-140
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-460</u>	<u>-250</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>131 042</u></u>	<u><u>131 252</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 702</i>	<i>50 702</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	79 375	79 375
Taxeringsvärde mark	100 000	100 000
<b>Summa</b>	<b>179 375</b>	<b>179 375</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	102	102
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102	102
Ingående ackumulerad avskrivning	-19	-8
Avskrivningar	-10	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-29	-19
Utgående restvärde enligt plan	<u>73</u>	<u>83</u>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkringspremier	90	104
Förvaltning	19	19
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	18
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>145</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nordea Hypotek	2019-02-05	0,52 %	16 000	18 000
<b>Summa</b>			<b>16 000</b>	<b>18 000</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	78	61
Fastighetsskötsel	0	4
Förutbetalda avgifter/hyror	283	284
Löner	41	41
Sociala avgifter	13	13
Städning	12	12
Uppvärmning	23	18
Utgiftsräntor	13	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	5
<b>Summa</b>	<b>469</b>	<b>451</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	43 203	43 203
<b>Summa</b>	<b>43 203</b>	<b>43 203</b>

### Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

---

I början av februari 2019 amorterades ytterligare 2 msek på föreningens lån.

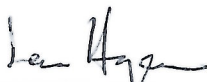
### Underskrifter

Stockholm, 2019 - 05 - 06

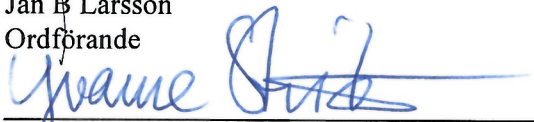
Ort och datum



Jan B Larsson  
Ordförande



Lena Hagman



Yvonne Strid

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anders Viksten  
Internrevisor

## **Till årsstämman 2019 i bostadsrättsföreningen Långkorven**

Organisationsnummer: 769606-1410

### **Revisionsberättelse avseende 2018 års verksamhet**

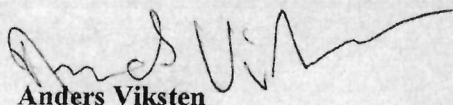
Jag har granskat årsbokslutet och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Långkorven för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

**Hjorthagen 30 april 2019**



**Anders Viksten**  
Stämموald revisor