

Årsredovisning
för
Brf Långreven 18
716403-2240

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Långreven 18 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 26 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 26 maj 2026

Isak Nyberg

Styrelsen för Brf Långreven 18, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 är fullvärdesförsäkrad hos 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 13.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2025 uppgår till 1 724 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 63 800 tkr, varav byggnadsvärde 20 800 tkr och markvärde 41 000 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.

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.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	56	53
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-6</u>	<u>-5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	58	56

Under året har fyra (fem) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2025 haft följande sammansättning:

Isak Nyberg	Ledamot	Ordförande
Anders Rydergård	Ledamot	
Susanne Gehlert	Ledamot	
Daniel Jernström Linins	Ledamot	
Ville Oké	Ledamot	
Peter Arneryd	Ledamot	
Cecilia Silverhjelms	Suppleant	
Sara Bley	Suppleant	

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

Revisorer

Peter Toresson
Carina Toresson

Revisor
Revisorssuppleant

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 057	963	915	911
Resultat efter finansiella poster	-48	-85	-126	-169
Soliditet (%)	72,1	71,8	71,0	70,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	709	647	616	616
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 785	1 855	1 925	1 995
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 785	1 855	1 925	1 995
Sparande per kvm (kr/kvm)	67	42	40	169
Räntekänslighet (%)	2,5	2,9	3,1	3,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	312	313	277	237
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,2	98,4	98,6	99,1

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. Föreningen har inga tilläggsavgifter som tillkommer grundavgiften.

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler.

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 916 221	7 066 871	490 644	-2 953 335	-84 739	7 435 662
Disposition av föregående års resultat:			29 200	-113 939	84 739	0
Årets resultat					-48 350	-48 350
Belopp vid årets utgång	2 916 221	7 066 871	519 844	-3 067 274	-48 350	7 387 312

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 067 274
årets förlust	-48 350
	-3 115 624

behandlas så att

Reservering till fond för yttre underhåll	29 200
i ny räkning överföres	-3 144 824
	-3 115 624

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 056 594	963 122
Summa rörelseintäkter		1 056 594	963 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-702 012	-617 163
Övriga externa kostnader	4	-154 758	-138 061
Avskrivningar	5, 6	-146 718	-146 718
Summa rörelsekostnader		-1 003 488	-901 942
Rörelseresultat		53 106	61 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166	7 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 622	-153 822
Summa finansiella poster		-101 456	-145 919
Resultat efter finansiella poster		-48 350	-84 739
Årets resultat		-48 350	-84 739

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 552 749	9 699 467
Summa materiella anläggningstillgångar		9 552 749	9 699 467
Summa anläggningstillgångar		9 552 749	9 699 467
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 521
Övriga fordringar	7	257 430	220 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 257	17 633
Summa kortfristiga fordringar		283 687	240 826
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	414 493	412 149
Summa kassa och bank		414 493	412 149
Summa omsättningstillgångar		698 180	652 975
SUMMA TILLGÅNGAR		10 250 929	10 352 442

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 983 092

9 983 092

Fond för yttre underhåll

519 844

490 644

Summa bundet eget kapital

10 502 936

10 473 736

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 067 274

-2 953 335

Årets resultat

-48 350

-84 739

Summa fritt eget kapital

-3 115 624

-3 038 074

Summa eget kapital

7 387 312

7 435 662

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

930 535

0

Summa långfristiga skulder

930 535

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

1 682 099

2 715 210

Leverantörsskulder

57 508

54 801

Övriga skulder

0

-111

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

193 475

146 880

Summa kortfristiga skulder

1 933 082

2 916 780

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 250 929

10 352 442

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat exklusive avskrivningar		98 368	61 979
Förändring av kortfristiga fordringar exkl klientkonto		-6 859	39 035
Förändring av kortfristiga skulder exkl amortering		62 757	-57 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten		154 266	43 714
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder (årets amortering)		-102 576	-102 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-102 576	-102 576
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		51 690	-58 862
Likvida medel och klientkonto			
Likvida medel och klientkonto vid årets början		618 400	677 262
Likvida medel och klientkonto vid årets slut	7, 9	670 090	618 400

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

	2025	2024
Årsavgifter	1 037 553	947 331
Avgift andrahandsupplåtelse	18 595	15 280
Övriga intäkter	446	510
	1 056 594	963 121

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten och avfallshantering.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	71 025	40 038
Kostnader i samband med städdagar	3 052	1 348
Städkostnader	35 550	35 325
Reparationer	18 574	4 500
Fastighetsel	32 601	27 572
Uppvärmning	320 028	328 662
Vatten och avlopp	103 915	102 225
Avfallshantering	32 856	37 036
Försäkringskostnader	45 284	39 245
Bredband	30 021	0
Förbrukningsinventarier	3 740	0
Trivselåtgärder	260	0
Förbrukningsmaterial	5 461	1 212
	702 367	617 163

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	58 616	55 419
Fast.skatt/avgift ändrad	11 971	-4 296
Föreningsgemensamma kostnader	6 400	5 172
Revisionsarvode	17 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	58 611	62 302
Bankkostnader	860	1 164
Övriga poster	800	800
	154 758	138 061

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden byggnad	10 372 632	10 372 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	10 372 632	10 372 632
Ingående avskrivningar	-2 830 516	-2 683 798
Årets avskrivningar	-146 718	-146 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 977 234	-2 830 516
Redovisat värde mark	2 157 351	2 157 351
Redovisat värde mark	2 157 351	2 157 351
Utgående redovisat värde	9 552 749	9 699 467
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	20 200 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	45 000 000
	63 800 000	65 200 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	735 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	735 560
Ingående avskrivningar	0	-735 560
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-735 560
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 254	9 130
Skattefordran	-5 532	5 291
Klientkonto Fastum	255 597	206 251
Övriga kortfristiga fordringar	111	0
	257 430	220 672

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningskostnad	14 756	14 065
Försäkring	3 792	3 567
Bredband	7 709	0
	26 257	17 632

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SEB	414 493	412 149
	414 493	412 149

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	3,68	2026-03-28	1 661 519	1 743 515
SEB	3,78	2027-03-28	951 115	971 695
			2 612 634	2 715 210
Kortfristig del av långfristig skuld			1 682 099	2 715 210

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

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 2 612 634 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 105 996 kr

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 479 000	4 479 000
	4 479 000	4 479 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 637	1 875
Revision	18 375	18 375
Fastighetsel	2 932	2 654
Fjärrvärme	42 562	41 500
Avfallskostnader	5 549	5 338
Vatten- och avlopp	17 364	15 695
Städkostnader	9 000	9 450
Förutbetalda avgifter och hyror	96 056	51 993
	193 475	146 880

Årsredovisningen har beslutats den 28 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelse med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Isak Nyberg
Ordförande

Anders Rydergård

Daniel Jernström Linins

Ville Oké

Peter Arneryd

Susanne Gehlert

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Revisor
Toresson Revision AB