

**Årsredovisning för**  
**Brf Långmyran i Umeå**

769639-7889

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Långmyran i Umeå, 769639-7889, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå

### Medlemsinformation

#### STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har sedan årsstämman den 24 februari 2022 haft följande sammansättning och under året haft 4 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie ledamöter	Valda t.o.m. årsstämman
Vesa Särkioja	2023
Linus Svahn	2023
Daniel Kapstad	2023
Styrelsesuppleanter	Valda t.o.m. årsstämman
David Grönholm	2023
Clara Forslund	2023
Björn Ylipää	2023
Joakim Jansson	2023
Ordinarie revisorer	Valda t.o.m. årsstämman
Camilla Norberg	2023

#### FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Umeå Långmyran 14 i Umeå kommun.  
Fastigheten består av 2 huskroppar med totalt 17 lägenheter.

#### BOSTÄDER OCH LOKALER

Antal	Typ	Total yta
17	Lägenheter	784 kvm
3	lokaler/lager	129 kvm

## Flerårsöversikt

	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	748 392	376 508
Resultat efter finansiella poster	-383 516	29 539
Soliditet %	67,6	67,8

## Kommentar till flerårsöversikt

År 2021 bestod av 9 månader, 2021-04-12 - 2021-12-31

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 265 000	0		29 539
Balanseras i ny räkning			13 859	-29 539
Reservering		15 680		
Årets resultat				-383 516
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 265 000</b>	<b>15 680</b>	<b>13 859</b>	<b>-383 516</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr 2022-12-31
Balanserat resultat	13 859
Årets resultat	-383 516
<b>Summa</b>	<b>-369 657</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Avsättning till fond för yttre underhåll	15 680
Balanseras i ny räkning	-385 337
<b>Summa</b>	<b>-369 657</b>

## Kommentar till dispositioner

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-04-12 - 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	748 392	376 508
Övriga rörelseintäkter		0	18 222
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>748 392</b>	<b>394 730</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-465 016	-139 205
Övriga externa kostnader		-250 713	-71 822
Personalkostnader		-15 770	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-237 966	-114 164
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-969 465</b>	<b>-325 191</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-221 073</b>	<b>69 539</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 544	-40 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 443</b>	<b>-40 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-383 516</b>	<b>29 539</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-383 516</b>	<b>29 539</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-383 516</b>	<b>29 539</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	31 498 851	31 579 836
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 498 851</b>	<b>31 579 836</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 498 851</b>	<b>31 579 836</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 433	10 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 808	15 724
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 241</b>	<b>25 883</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		864 303	1 276 899
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>864 303</b>	<b>1 276 899</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>901 544</b>	<b>1 302 782</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 400 395</b>	<b>32 882 618</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 265 000	22 265 000
Fond för yttre underhåll		15 680	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 280 680</b>	<b>22 265 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 859	0
Årets resultat		-383 516	29 539
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-369 657</b>	<b>29 539</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 911 023</b>	<b>22 294 539</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	10 168 028	10 278 880
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 168 028</b>	<b>10 278 880</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		103 808	0
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		0	104 096
Leverantörsskulder		114 531	96 174
Övriga skulder		13	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 992	108 929
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>321 344</b>	<b>309 199</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 400 395</b>	<b>32 882 618</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år

#### INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### SKATTER

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Materiella anläggningstillgångar

<i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i>	<i>År</i>
Byggnader	50-150
Inventarier, verktyg och installationer	5
Förbättringsutgifter	15-20

## Definition av nyckeltal

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskickade reserver) ) / Totala tillgångar

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-04-12 - 2021-12-31
Hyror bostäder	645 042	319 558
Hyror lokaler	50 000	31 100
Hyror parkering	53 350	25 850
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>748 392</b>	<b>376 508</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-04-12 - 2021-12-31
Snöhållning och sandning	14 082	5 625
EI	36 691	21 868
Fjärrvärme	91 380	51 030
Vatten och avfall	67 767	27 156
TV	15 926	6 384
Renhållning	7 197	1 408
Reparation o underhåll	231 973	25 734
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>465 016</b>	<b>139 205</b>



## Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 819 000	14 819 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	156 981	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>14 975 981</b>	<b>14 819 000</b>
Ingående avskrivningar	-114 164	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-237 966	-114 164
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-352 130</b>	<b>-114 164</b>
Ingående uppskrivningar	16 875 000	
<b>Förändringar av uppskrivningar</b>		
Årets uppskrivningar		16 875 000
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>16 875 000</b>	<b>16 875 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>31 498 851</b>	<b>31 579 836</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	10 168 028	9 862 496

## Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 040 000	14 040 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 040 000</b>	<b>14 040 000</b>

## Not 7 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0

## Underskrifter

Umeå

---

Vesa Särkioja Datum  
Styrelseordförande

---

Linus Svahn Datum  
Styrelseledamot

---

Daniel Kapstad Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

---

Camilla Norberg  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Långmyran i Umeå

Org.nr. 769639 - 7889

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Långmyran i Umeå för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Långmyran i Umeås finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Långmyran i Umeå för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Långmyran i Umeå 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Umeå 2023 - \_\_,

Camilla Norberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2023 12:10

SENT BY OWNER:

Camilla Norberg · 18.04.2023 11:45

DOCUMENT ID:

HyYjLk2Gh

ENVELOPE ID:

rJuiUkhMh-HyYjLk2Gh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Långmyran i Umeå 2022-01-01–2022-12-31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA NORBERG camilla.norberg@se.gt.com	Signed Authenticated	18.04.2023 12:10 18.04.2023 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/23) IP: 88.131.44.131

\* 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