

Årsredovisning 2025

Brf Ångpannan 10

769607-1930



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ångpannan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ångpannan 10		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 1 088 kvm och 1 lokal om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 118 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lovisa Falkman	Ordförande
Lena Birgitta Hermodsson	Styrelseledamot
Marta Janiak	Styrelseledamot
Niclas Ramström	Styrelseledamot
Sofia Eriksson Ekman	Styrelseledamot, avgått
Vendela Collijn	Suppleant
David Matstoms Naseh	Suppleant

Valberedning

Johan Brisfjord

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-03. Anledningen var att välja nya styrelseledamöter och -suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Renovering av fönster
- 2013** ● Renovering av soprum
- 2013-2014** ● Fasadrenovering
- 2018** ● Takmålning
- 2019** ● Stamspolning och stamfilmning
Renovering av tvättstuga
Inköp av nya dörrar (baksida, trapphus)
- 2021** ● Renovering av trapphus (ny entréport, målning och elarbeten)
Tätning och förbättring av fasadgrund
- 2022** ● Uppfräschning av innergård
- 2023** ● Hissbyte, byte av torkskåp, underhåll av soprum
- 2024** ● Installation av friskluftsventiler i samtliga lägenheter, byte av dörrar fasad och källare
- 2025** ● Renovering av soprum (byte av entrédörr m.m.), genomgång av radiatorer

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Cura

Övrig verksamhetsinformation

Efter årsstämman den 9 juni 2025 hölls en extra stämma den 3 december 2025 för att välja nya styrelseledamöter och -suppleanter. Detta berodde på att två ledamöter beslutade att lämna styrelsen.

Styrelsen bestod 1 januari - 9 juni 2025 av: Lovisa Falkman (ordförande), Melissa Gutierrez Olguin, Lukas Oléhn, Christoffer Thomsson och Niclas Ramström.

Styrelsen bestod 9 juni - 3 december 2025 av: Lovisa Falkman (ordförande), Marta Janiak, Lukas Oléhn, Niclas Ramström och David Sternå.

Styrelsen bestod 3 december - 16 december 2025 av: Lovisa Falkman (ordförande), Sofia Eriksson Ekman, Lena Hermodsson, Marta Janiak, Lukas Oléhn, Niclas Ramström och David Sternå.

Sedan den 16 december 2025 har Lovisa Falkman (ordförande), Sofia Eriksson Ekman, Lena Hermodsson, Marta Janiak och Niclas Ramström ingått i styrelsen.

Vendela Collijn, Sophie Kellman och Cecilia Svanberg var suppleanter mellan 1 januari - 9 juni 2025. Mellan den 9 juni - 3 december 2025 var Vendela Collijn och Sofia Eriksson Ekman suppleanter. Sedan den 3 december 2025 är Vendela Collijn och David Matstoms Naseh suppleanter.

Johan Brisfjord har varit valberedning hela 2025. Lena Hermodsson var med i valberedningen 9 juni - 3 december 2025 och har därefter ingått i styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I mars 2025 bands föreningens två största lån till en betydligt lägre ränta än tidigare, vilket påverkat ekonomin positivt. I december 2025 beslutade styrelsen att låta föreningens minsta lån ligga obundet mot bakgrund av det gynnsamma ränteläget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-09-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Det större arbetet med att se över föreningens avtal har avslutats. Styrelsen ser dock löpande över vilka avtal som är gynnsamma för föreningen.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 275 195	1 210 002	1 202 087	1 090 304
Resultat efter fin. poster	-541 970	-973 161	-1 278 850	-944 707
Soliditet (%)	66	67	70	57
Yttre fond	1 122 632	1 116 170	1 509 920	1 322 318
Taxeringsvärde	56 198 000	55 284 000	55 284 000	55 284 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 013	980	965	858
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,0	85,9	84,7	83,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 366	6 366	5 989	8 760
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 036	6 036	5 678	8 306
Sparande / kvm totalyta, kr	2	-120	-35	120
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	39	34	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	245	239	219	197
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	77	61	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	360	355	315	293
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	4,54	3,14	0,93
Räntekänslighet (%)	6,28	6,49	6,20	10,21

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott. Under året har soprum byggts om och renoverats samt byte av entredörr har gjorts. Noteras bör att efter hänsyn till avskrivningar som inte belastar kassan så kunde renoveringen betalas med årets resultat.

I mars 2025 bands föreningens två största lån till en betydligt lägre ränta än tidigare, vilket kommer påverka ekonomin kommande år positivt. Enligt styrelsens beslut justerades också årsavgifterna 2025-09-01 med 10%, vilket också kommer att generera positivt kassaflöde framöver. Styrelsen har också gått igenom befintliga avtal med leverantörer och konkurrensutsatt dem.

Det är också viktigt att notera att föreningen innehar en hyresrätt, vilket utgör en dold tillgång. Detta innebär en framtida möjlighet att stärka föreningens likviditet och ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 485 146	-	-	15 485 146
Upplåtelseavgifter	4 016 525	-	-	4 016 525
Fond, yttre underhåll	1 116 170	-	6 462	1 122 632
Balanserat resultat	-5 317 936	-973 161	-6 462	-6 297 559
Årets resultat	-973 161	973 161	-541 970	-541 970
Eget kapital	14 326 744	0	-541 970	13 784 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 297 559
Årets resultat	-541 970
Totalt	-6 839 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	326 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-24 388
Balanseras i ny räkning	-7 141 141
	-6 839 529

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 275 195	1 210 002
Övriga rörelseintäkter	3	2 944	3
Summa rörelseintäkter		1 278 139	1 210 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-920 030	-1 166 000
Övriga externa kostnader	9	-120 429	-197 740
Personalkostnader	10	-31 776	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 840	-519 840
Summa rörelsekostnader		-1 592 075	-1 883 580
RÖRELSERESULTAT		-313 936	-673 576
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94	381
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-228 128	-299 966
Summa finansiella poster		-228 034	-299 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-541 970	-973 161
ÅRETS RESULTAT		-541 970	-973 161

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	20 517 938	21 033 110
Maskiner och inventarier	13	23 285	27 953
Summa materiella anläggningstillgångar		20 541 223	21 061 063
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 541 223	21 061 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 410	9 031
Övriga fordringar	14	4 994	248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	109 616	65 707
Summa kortfristiga fordringar		128 020	74 986
Kassa och bank			
Kassa och bank		309 700	325 739
Summa kassa och bank		309 700	325 739
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		437 720	400 725
SUMMA TILLGÅNGAR		20 978 943	21 461 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 501 671	19 501 671
Fond för yttre underhåll		1 122 632	1 116 170
Summa bundet eget kapital		20 624 303	20 617 841
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 297 559	-5 317 936
Årets resultat		-541 970	-973 161
Summa fritt eget kapital		-6 839 529	-6 291 097
SUMMA EGET KAPITAL		13 784 774	14 326 744
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 748 000	0
Övriga långfristiga skulder		8 737	8 737
Summa långfristiga skulder		5 756 737	8 737
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 000 000	6 748 000
Leverantörsskulder		86 826	70 143
Skatteskulder		139 564	133 564
Övriga kortfristiga skulder		8 249	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	202 793	174 600
Summa kortfristiga skulder		1 437 432	7 126 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 978 943	21 461 788

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-313 936	-673 576
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	519 840	519 840
	205 904	-153 736
Erhållen ränta	94	381
Erlagd ränta	-228 903	-302 426
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-22 905	-455 781
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 034	68 316
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 900	27 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 039	-359 921
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	1 400 000
Amortering av lån	0	-1 000 000
Depositioner	0	8 737
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	408 737
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 039	48 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	325 739	276 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	309 700	325 739

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ångpannan 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 073 692	1 039 080
Hysesintäkter, bostäder	65 928	62 111
Hysesintäkter, lokaler	105 984	84 568
Intäktsreduktion	0	-1 165
Övriga intäkter	29 591	25 408
Summa	1 275 195	1 210 002

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	3
Övriga intäkter	2 945	0
Summa	2 944	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	38 091	37 500
Städning	35 076	43 793
Besiktning och service	40 013	55 362
Snöskottning	13 769	38 843
Övrigt	6 528	5 684
Summa	133 477	181 182

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	6 010
Bostäder	494	0
Bostäder VVS	950	0
Tvättstuga	5 542	9 023
Trapphus/port/entr	725	203
Källarutrymmen	128 788	0
Soprum/miljöanläggning	0	46 694
Dörrar och lås/porttele	0	1 488
Övriga gemensamma utrymmen	1 914	0
VA	5 566	0
Värme	11 652	6 413
Ventilation	0	2 300
El	1 819	3 731
Fasader	0	1 165
Summa	157 450	77 026

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	137 101
Soprum/miljöanläggning	0	5 188
VA	24 388	0
Ventilation	0	177 250
Summa	24 388	319 538

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	45 268	43 833
Uppvärmning	273 891	267 521
Vatten	82 997	85 942
Sophämtning	77 838	69 421
Summa	479 994	466 717

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 693	42 213
Kabel-TV	11 984	11 804
Fastighetsskatt	72 044	67 520
Summa	124 721	121 537

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	45 065	105 020
Juridiska kostnader	0	8 438
Revisionsarvoden	13 600	23 475
Ekonomisk förvaltning	61 764	60 808
Summa	120 429	197 740

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	24 180	0
Sociala avgifter	7 596	0
Summa	31 776	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	225 961	297 594
Övriga räntekostnader	2 167	2 372
Summa	228 128	299 966

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 636 520	27 636 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 636 520	27 636 520
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 603 410	-6 088 238
Årets avskrivning	-515 172	-515 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 118 582	-6 603 410
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 517 938	21 033 110
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 887 266</i>	<i>6 887 266</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 752 000	20 838 000
Taxeringsvärde mark	31 446 000	34 446 000
Summa	56 198 000	55 284 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 625	46 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 625	46 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 672	-14 004
Årets avskrivning	-4 668	-4 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 340	-18 672
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 285	27 953

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 014	208
Övriga fordringar	2 980	40
Summa	4 994	248

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 372	32 041
Fastighetsskötsel	9 375	9 388
Försäkringspremier	46 772	3 524
Kabel-TV	3 024	2 996
Förvaltning	18 073	17 758
Summa	109 616	65 707

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-03-28	3,46 %	3 728 000	3 728 000
SEB	2027-03-28	3,24 %	2 020 000	2 020 000
SEB	2026-12-28	2,83 %	1 000 000	1 000 000
Summa			6 748 000	6 748 000
Varav kortfristig del			1 000 000	6 748 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 748 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 033	11 460
El	3 769	3 852
Uppvärmning	35 797	34 271
Vatten	15 589	14 333
Löner	10 746	0
Sociala avgifter	3 376	0
Utgiftsräntor	7 900	8 675
Förutbetalda avgifter/hyror	112 583	102 009
Summa	202 793	174 600

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

11 016 000

2024-12-31

11 016 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Lena Birgitta Hermodsson
Styrelseledamot

Lovisa Falkman
Ordförande

Marta Janiak
Styrelseledamot

Niclas Ramström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 12:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 10:36

DOCUMENT ID:

H1Q35_b8pbx

ENVELOPE ID:

Syl35uZ8T-I-H1Q35_b8pbx

DOCUMENT NAME:

Brf Ångpannan 10, 769607-1930 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a4101812213f4c178c15512cc26fa087cea714bd149e38
e56d0d4fc22853a4ee705c5dbd5b77df0d11762b67c372
af2a7f96c97c6ab4b0f3dff93aa18dbfa20f

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hanna Lovisa Julija C Falkman lovisaangpannan@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:02 22.04.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 37.2.110.207
2. LENA HERMODSSON lb4006@live.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:56 22.04.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.108.213
3. NICLAS RAMSTRÖM niclasramstrom1973@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:00 22.04.2026 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.185.19
4. MARTA JANIAK martajaniak@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 21:08 27.04.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.45.153
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:39 28.04.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ångpannan 10,
769607-1930**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Ångpannan 10** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Ångpannan 10**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 12:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 10:36

DOCUMENT ID:

BJr29uW8abg

ENVELOPE ID:

Sk2q_Z8T-x-BJr29uW8abg

DOCUMENT NAME:

RB Ångpannan 10.pdf

2 pages

SHA-512:

513131f00facf99fddefeeb3281c746605dadbf2ede56869
d70ad64cb97346468e0763cce2dc60d95b4747beed418
2964e4d3f7853f9d7303c40be16e3068769

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	28.04.2026 12:38	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	28.04.2026 12:38	Low	IP: 194.179.134.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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