

# Årsredovisning 2025

## Brf Ångslupen

769606-8720



 Bk0\_r9RqZg-Bku0Hc5Zg

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ångslupen

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

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

## 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 kommer 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 Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 260:3 27 av de parkeringsplatser som föreningen har tillgång till i garaget är försedda med laddutrustning.	2002	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra AB, Nordeuropa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 5 138 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bo Hjertstrand	Ordförande
Agnes Larsson Karlsson	Styrelseledamot
Bo Nilsson	Styrelseledamot
Julia-Olina Öster	Styrelseledamot
Kjell Scott Finmo	Styrelseledamot
Leif Lingbert	Styrelseledamot
Ulrika Didrikdotter Bergström	Styrelseledamot

### Valberedning

Anna Araskog  
Birgitta Olli

### Firmateckning

Styrelseledamöter två i förening

### Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor Borevision AB  
Niclas Wärenfeldt Revisorssuppleant Borevision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Bättringsmålning av fönster och balkongdörrar för plan 1-4 i båda husen.
- 2023** ● Hiss i 35 och 37, har fått nya styr enheter omvandlare  
Cementmosaik i trapplan oljning, polering
- 2025** ● Otäta hängrännor har åtgärdats i båda husen, årlig kontroll LWAB av tak och avvattning. Hiss 35 och 37 har drivmoduler uppgraderats. Avloppsrör i 33:an och 37:an med korrosionsskador har bytts ut. Slipning, lackning entrépartier, tak samt lokalen. Bättrings målning balkongräcken. Polering av trappor och våningsplan.

### Planerade underhåll

- 2026-2028** ● Nya drivmoduler för hissarna i 33;an och 31:an.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsel, nyttavtal 251201 1 år	Mälarenergi
Fjärrvärme	Stockholmexergi
Hissar serviceavtal	Kone
Takplåt, stuprör, hängrännor	LWAB
Trappstädning	KEAB
Värmestyrning	Kiona
Vatten och avfallshämtning	Nacka VA

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Daggkåpan med en andel på 54/209 lika med 25,84%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar utvändig markanläggning, utomhusbelysning, garage, ledningar för dränering, tele och fläktrum, rum för sopsortering samt övriga för föreningarna gemensamma anläggningar.

Föreningen ingår dessutom i en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av gatan Sickla Allé samt gångförbindelser. Sickla Allé samfällighetsförening består av de sex bostadsrättsföreningarna som använder Sickla Allé som infartsgata. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 11,89%.

### Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under 2019.

Obligatorisk ventilationskontroll som skall genomföras var sjätte år , genomfördes under hösten 2022.

Under 2020 genomfördes radonmätning enligt gällande regler. Värdena uppmättes till 20-30 Bq/m<sup>3</sup>, dvs långt under gällande gränsvärden för bostäder som är 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av ett prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningen har under året övergått till redovisningsregelverket K3.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Löpande reparationer och underhåll under räkenskapsåret genomfördes till en kostnad av 140 234 kronor.

Planenligt underhåll 454 362 kronor avseende drivmoduler på hissarna i 35:an o 37:an. Kostnaden föreslås belasta reparationsfonden i resultatdispositionen.

#### Förändringar i avtal

#### Övriga uppgifter

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Två medlemmar har flyttat och två nya har tillkommit. Utöver detta har två kommande överlåtelser har tecknats under hösten 2025. Tillträde våren 2026.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 270 397	5 282 509	4 575 889	3 961 924
Resultat efter fin. poster	-172 526	607 137	269 133	-191 395
Soliditet (%)	81	80	79	78
Yttre fond	3 612 661	3 366 071	3 063 106	3 123 907
Taxeringsvärde	163 280 000	166 000 000	166 000 000	166 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	924	924	792	675
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	89,8	88,0	94,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 670	5 037	5 340	5 638
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 670	5 037	5 340	5 638
Sparande / kvm totalyta, kr	378	345	268	249
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	32	24	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	180	182	175	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	76	63	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	282	289	262	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	2,56	1,81	0,83
Räntekänslighet (%)	5,06	5,45	6,74	7,66

**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.

## Upplysning vid förlust

Ökade avskrivningar vid övergång till K3 regelverk. Tidigare lagd uppgradering av hissars drivmodul då vi hade förmånligt fast pris på detta.

Tidigare överskott täcker gott o väl årets bokföringsmässiga underskott. 2026 års budget visar överskott och underhållsplanen visar inga större behov av näraliggande rep-/ o underhåll.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	104 725 000	-	-	104 725 000
Upplåtelseavgifter	295 710	-	-	295 710
Fond, yttre underhåll	3 366 071	-	246 590	3 612 661
Balanserat resultat	1 680 312	607 131	-246 590	2 040 853
Årets resultat	607 131	-607 131	-172 526	-172 526
<b>Eget kapital</b>	<b>110 674 224</b>	<b>0</b>	<b>-172 526</b>	<b>110 501 698</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 040 853
Årets resultat	-172 526
<b>Totalt</b>	<b>1 868 327</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	629 204
Att från yttre fond i anspråk ta	-524 563
Balanseras i ny räkning	1 763 686
	<b>1 868 327</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 275 984	5 282 509
Övriga rörelseintäkter	3	119 996	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 395 980</b>	<b>5 282 510</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 227 001	-2 704 547
Övriga externa kostnader	9	-218 868	-187 531
Personalkostnader	10	-91 143	-92 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 591 497	-1 061 412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 128 509</b>	<b>-4 045 635</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>267 470</b>	<b>1 236 875</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 129	51 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-481 125	-681 684
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-439 996</b>	<b>-629 744</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-172 526</b>	<b>607 131</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-172 526</b>	<b>607 131</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	133 959 016	135 543 919
Maskiner och inventarier	13	85 716	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 044 732</b>	<b>135 543 919</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>134 044 732</b>	<b>135 543 919</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 210	9 952
Övriga fordringar	14	55 083	7 398
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	263 846	246 988
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>327 139</b>	<b>264 338</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	16	500 000	1 100 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 290 224	989 351
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 290 224</b>	<b>989 351</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 117 362</b>	<b>2 353 690</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 162 094</b>	<b>137 897 608</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 020 710	105 020 710
Fond för yttre underhåll		3 612 661	3 366 071
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 633 371</b>	<b>108 386 781</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 040 853	1 680 312
Årets resultat		-172 526	607 131
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 868 327</b>	<b>2 287 443</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>110 501 698</b>	<b>110 674 224</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		494 141	474 854
<b>Summa avsättningar</b>		<b>494 141</b>	<b>474 854</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 155 000	7 872 500
Övriga långfristiga skulder		51 680	38 760
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 206 680</b>	<b>7 911 260</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 837 420	18 010 040
Leverantörsskulder		364 729	141 553
Skatteskulder		40 501	8 578
Övriga kortfristiga skulder		0	8 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	716 925	668 220
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 959 575</b>	<b>18 837 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 162 094</b>	<b>137 897 608</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>267 470</b>	<b>1 236 875</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 591 497	1 061 412
	<b>1 858 967</b>	<b>2 298 287</b>
Erhållen ränta	46 664	53 376
Erlagd ränta	-479 508	-692 378
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 426 123</b>	<b>1 659 286</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 336	-10 726
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	293 308	6 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 651 095</b>	<b>1 655 110</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-92 309	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-505 695	0
Avyttring av finansiella tillgångar	1 105 695	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>507 691</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	19 287	0
Balkongfond	0	32 207
Upptagna lån	16 150	0
Amortering av lån	-1 893 350	-1 556 716
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 857 913</b>	<b>-1 524 509</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>300 873</b>	<b>130 601</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>989 351</b>	<b>858 751</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 290 224</b>	<b>989 351</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ångslupen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### 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:

Stomme och grund	0,89 %
Yttertak	2,41 %
Fasader	2,81 %
Balkonger	3,37 %
Fönster	5,62 %
Stamledningar VA	1,53 %
Stamledningar Värme	1,69 %
Ventilation	1,12 %
El	3,37 %
Hissar	5,62 %
Fastighetsförbättringar	14,29 %
Installationer	14,29 %

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.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 650 396	4 650 396
Hysesintäkter, p-platser	395 070	395 995
Hysesintäkter, lokaler	26 000	26 350
Kabel-TV/Internet	95 256	95 256
IMD el Laddstolpar	45 633	46 777
Övriga intäkter	63 629	67 735
<b>Summa</b>	<b>5 275 984</b>	<b>5 282 509</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering	120 000	0
Övriga intäkter	-5	1
<b>Summa</b>	<b>119 996</b>	<b>1</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	126 921	81 879
Besiktning och service	121 277	112 686
Trädgårdsarbete	0	1 101
Övrigt	32 724	33 656
<b>Summa</b>	<b>280 922</b>	<b>229 322</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	140 234	99 139
<b>Summa</b>	<b>140 234</b>	<b>99 139</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	70 200	103 410
Planerat underhåll hissar	454 363	0
<b>Summa</b>	<b>524 563</b>	<b>103 410</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	150 149	161 967
Uppvärmning	926 650	936 392
Vatten	358 948	388 058
Sophämtning	70 939	57 015
<b>Summa</b>	<b>1 506 686</b>	<b>1 543 432</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 729	50 588
Kabel-TV	112 248	110 749
Samfällighetsavgift Daggkåpan	460 600	460 600
Samfällighetsavgift Sickla Allé	19 287	19 287
Fastighetsskatt	121 733	88 020
<b>Summa</b>	<b>774 597</b>	<b>729 244</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	26 163	38 378
Övriga förvaltningskostnader	74 547	33 403
Revisionsarvoden	22 125	22 875
Ekonomisk förvaltning	96 033	92 876
<b>Summa</b>	<b>218 868</b>	<b>187 531</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	76 440	78 130
Sociala avgifter	13 203	14 015
Övriga personalkostnader	1 500	0
<b>Summa</b>	<b>91 143</b>	<b>92 145</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	481 075	681 684
Övriga räntekostnader	50	0
<b>Summa</b>	<b>481 125</b>	<b>681 684</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	152 550 614	152 550 614
Årets inköp	-1	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>152 550 613</b>	<b>152 550 614</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 006 695	-15 949 543
Årets avskrivning	-1 584 902	-1 057 152
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 591 597</b>	<b>-17 006 695</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>133 959 016</b>	<b>135 543 919</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 000 000</i>	<i>45 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	108 066 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	55 214 000	64 000 000
<b>Summa</b>	<b>163 280 000</b>	<b>166 000 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 780	42 780
Årets inköp	92 310	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>135 090</b>	<b>42 780</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-42 780	-38 520
Årets avskrivning	-6 594	-4 260
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-49 374</b>	<b>-42 780</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>85 716</b>	<b>0</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 483	7 398
Skattefordringar	47 600	0
<b>Summa</b>	<b>55 083</b>	<b>7 398</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 361	15 791
Försäkringspremier	63 629	60 729
Kabel-TV	28 196	28 062
Förvaltning	24 008	23 219
Inkomsträntor	1 732	7 267
Övr förutb kostn uppl int	111 920	111 920
<b>Summa</b>	<b>263 846</b>	<b>246 988</b>

**NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	500 000	1 100 000
<b>Summa</b>	<b>500 000</b>	<b>1 100 000</b>

**NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,43 %	7 872 500	7 982 500
SEB	2026-09-28	2,27 %	4 834 920	5 485 040
SEB	2027-08-28	2,45 %	11 285 000	12 415 000
<b>Summa</b>			<b>23 992 420</b>	<b>25 882 540</b>
Varav kortfristig del			12 837 420	18 010 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 148 800 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Städning	7 722	7 534
El	14 193	14 652
Uppvärmning	132 004	124 769
Utgiftsräntor	10 175	8 558
Vatten	34 975	0
Löner	43 453	43 453
Renhållningsavgifter	5 743	0
Sociala avgifter	13 652	13 653
Förutbetalda avgifter/hyror	433 508	434 101
Beräknat revisionsarvode	21 500	21 500
<b>Summa</b>	<b>716 925</b>	<b>668 220</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	47 305 000	47 305 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Bo Hjerstrand  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Agnes Larsson Karlsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Bo Nilsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Julia-Olina Öster  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Kjell Scott Finmo  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Leif Lingbert  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ulrika Didriksdotter Bergström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borevision AB  
Lizette Söderdahl  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 06:49

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 23.03.2026 11:26

**DOCUMENT ID:**

Bku0HcC5Zg

**ENVELOPE ID:**

BkO\_r9RqZg-Bku0HcC5Zg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ångslupen, 769606-8720 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

7d9f7a4934389acefda2ffe6f59bd85c75f635c78ac28cb121de9e122b6aa2facddb7864b55a7d779c74cb470d86bee2ff34152e23cfd9aace666d85f12d5c5

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. Kjell Bertil Scott Finmo k.scott@sicklastrand.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:31 23.03.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.78.208
2. ULRIKA DIDRIKSDOTTER BERGSTRÖM udidriksdotter@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 21:58 23.03.2026 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.78.236
3. Bo Nils Christer Nilsson harpa@bonilsson.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 16:09 23.03.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.43
4. BO HJERTSTRAND bosse@sicklastrand.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 16:13 24.03.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.78.250
5. AGNES LARSSON KARLSSON a.larssonkarlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:12 25.03.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.224.233
6. JULIA-OLINA ÖSTER juliaolinaoster@me.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:19 25.03.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.33.20
7. LEIF INGEMAR LINGBERT leif@sicklastrand.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:32 25.03.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.78.243
8. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 06:49 27.03.2026 06:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

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

## 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 Brf Ångslupen, org.nr. 769606-8720

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångslupen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ångslupen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 06:45

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 23.03.2026 11:26

**DOCUMENT ID:**

Hyudrc05-e

**ENVELOPE ID:**

r1l\_dHqCqZI-Hyudrc05-e

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Ångslupen.pdf

2 pages

**SHA-512:**

39cddb41f7c69bcf7e60003ee90bf5b3d82c5140f89055c  
d627c003f4089ce3faf4eceb126e64994bc1fbcd7091cd4  
6cf6b3bdc97d004d09abe3b2cf2558af66

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	27.03.2026 06:45	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	27.03.2026 06:44	Low	IP: 90.142.55.253

\* 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