

Årsredovisning 2024

Brf Ångpannan 10

769607-1930



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ångpannan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 16

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. 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ångpannan 10	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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.

Styrelsens sammansättning

Lovisa Falkman	Ordförande
Christoffer Nilsson Thomsson	Styrelseledamot
Lukas Johan Sebastian Oléhn	Styrelseledamot
Melissa Gutierrez Olguin	Styrelseledamot
Niclas Ramström	Styrelseledamot
Vendela Collijn	Suppleant
Sophie Kellman	Suppleant
Cecilia Svanberg	Suppleant

Valberedning

Johan Brisfjord

Firmateckning

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

Revisorer

Sverker Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-28. Fastställande av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-09. Inval av nya styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

2025	●	Översyn av värmesystemet
------	---	--------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Cura

Övrig verksamhetsinformation

Efter årsstämman den 14 maj 2024 hölls en extra stämma den 9 september 2024. Detta berodde på att två ledamöter under sommaren beslutade att lämna styrelsen, vilket betydde att nya ledamöter behövdes väljas in.

Styrelsen bestod 1 januari - 14 maj 2024 av: Klas Kirsebom (ordförande), Ebba Berg Gorgén, Frida Sjöborg och Sara Kramers.

Styrelsen bestod 14 maj - 9 september 2024 av: Sara Kramers (ordförande), Ebba Berg Gorgén, Lovisa Falkman, Melissa Olguin Gutierrez.

Styrelsen bestod 9 september - 13 oktober 2024 av: Sara Kramers (ordförande), Ebba Berg Gorgén, Lovisa Falkman, Melissa Olguin Gutierrez, Lukas Oléhn, Christoffer Thomsson och Niclas Ramström.

Sedan den 13 oktober 2024 har Lovisa Falkman (ordförande), Melissa Gutierrez Olguin, Lukas Oléhn, Christoffer Thomsson och Niclas Ramström ingått i styrelsen.

Vendela Collijn och Sophie Kellman har varit suppleanter under hela perioden. Cecilia Svanberg valdes till suppleant den 9 september 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den kommersiella lokalen i bottenplan har under årets hyrts ut.

Två nya lån togs upp under våren 2024, på vardera 200 000 kr för att finansiera OVK-arbeten och ytterligare förstärka föreningens likviditet.

I november 2024 beslutade styrelsen att binda föreningens lån och konsolidera de mindre lånen till ett större. Detta förväntas ha en betydande positiv effekt på de framtida räntekostnaderna, vilket i sin tur bidrar till en märkbar minskning av föreningens totala kostnader.

Förändringar i avtal

Styrelsen per oktober 2024 inledde ett arbete med att se över samtliga av föreningens avtal. I några fall har avtal som bedömts vara ofördelaktiga för föreningen sagts upp, vilket medfört lägre utgifter för föreningen. Arbetet kommer att slutföras i början av 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 210 002	1 202 087	1 090 304	1 214 674
Resultat efter fin. poster	-973 161	-1 278 850	-944 707	-637 221
Soliditet (%)	67	70	57	59
Yttre fond	1 116 170	1 509 920	1 322 318	1 580 425
Taxeringsvärde	55 284 000	55 284 000	55 284 000	37 407 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	980	965	858	984
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	84,7	83,4	82,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 366	5 989	8 760	8 867
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 036	5 678	8 306	8 082
Sparande per kvm totalyta, kr	-120	-35	120	226
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	34	46	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	239	219	197	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	77	61	50	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	355	315	293	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,54	3,14	0,93	0,76
Räntekänslighet (%)	6,49	6,20	10,21	9,01

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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024 ett underskott, vilket huvudsakligen beror på ökade driftskostnader, högre räntekostnader och oförutsedda anpassningar. Styrelsen har vidtagit och planerar ytterligare åtgärder för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet, såsom omförhandling av lån och energieffektivisering, vilket förväntas leda till en markant sänkning av föreningens kostnader.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Det är också viktigt att notera att föreningen innehar en hyresrätt, vilken utgör en dold tillgång. Detta innebär en framtida betydande möjlighet att stärka föreningens ekonomi och förbättra likviditeten på sikt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	15 485 146	-	-	15 485 146
Upplåtelseavgifter	4 016 525	-	-	4 016 525
Fond, yttre underhåll	1 509 920	-	-393 750	1 116 170
Balanserat resultat	-4 432 835	-1 278 850	393 750	-5 317 936
Årets resultat	-1 278 850	1 278 850	-973 161	-973 161
Eget kapital	15 299 905	0	-973 161	14 326 744

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 317 936
Årets resultat	-973 161
Totalt	-6 291 097

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	326 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-319 538
Balanseras i ny räkning	-6 297 559
	-6 291 097

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 210 002	1 202 087
Övriga rörelseintäkter	3	3	5 594
Summa rörelseintäkter		1 210 005	1 207 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 166 000	-1 480 099
Övriga externa kostnader	9	-197 740	-242 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-519 840	-519 840
Summa rörelsekostnader		-1 883 580	-2 242 639
RÖRELSERESULTAT		-673 576	-1 034 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		381	2 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-299 966	-246 057
Summa finansiella poster		-299 585	-243 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-973 161	-1 278 850
ÅRETS RESULTAT		-973 161	-1 278 850

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 033 110	21 548 282
Maskiner och inventarier	12	27 953	32 621
Summa materiella anläggningstillgångar		21 061 063	21 580 903
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 061 063	21 580 903
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 031	12 383
Övriga fordringar	13	248	58 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 707	72 918
Summa kortfristiga fordringar		74 986	143 302
Kassa och bank			
Kassa och bank		325 739	276 923
Summa kassa och bank		325 739	276 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		400 725	420 225
SUMMA TILLGÅNGAR		21 461 788	22 001 128

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 501 671	19 501 671
Fond för yttre underhåll		1 116 170	1 509 920
Summa bundet eget kapital		20 617 841	21 011 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 317 936	-4 432 835
Årets resultat		-973 161	-1 278 850
Summa fritt eget kapital		-6 291 097	-5 711 686
SUMMA EGET KAPITAL		14 326 744	15 299 905
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		8 737	0
Summa långfristiga skulder		8 737	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 748 000	6 348 000
Leverantörsskulder		70 143	56 511
Skatteskulder		133 564	129 568
Övriga kortfristiga skulder		0	-5 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	174 600	172 434
Summa kortfristiga skulder		7 126 307	6 701 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 461 788	22 001 128

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-673 576	-1 034 958
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	519 840	519 840
	-153 736	-515 118
Erhållen ränta	381	2 165
Erlagd ränta	-302 426	-240 914
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-455 781	-753 867
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 316	-32 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 544	-17 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-359 921	-804 000
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 650 000
Upptagna lån	1 400 000	500 000
Amortering av lån	-1 000 000	-3 437 880
Depositioner	8 737	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	408 737	712 120
ÅRETS KASSAFLÖDE	48 816	-91 880
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	276 923	368 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	325 739	276 923

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ångpannan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 039 080	1 023 104
Hysesintäkter, bostäder	62 111	71 120
Hysesintäkter, lokaler	84 568	91 350
Intäktsreduktion	-1 165	0
Övriga intäkter	756	900
Andrahandsuthyrning	24 652	15 613
Summa	1 210 002	1 202 087

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	1
Elprisstöd	0	5 593
Summa	3	5 594

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	37 500	38 789
Städning	43 793	41 727
Besiktning och service	55 362	61 635
Snöskottning	38 843	37 331
Övrigt	5 684	7 124
Summa	181 182	186 606

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 010	4 814
Tvättstuga	9 023	0
Trapphus/port/entr	203	475
Soprum/miljöanläggning	46 694	16 268
Dörrar och lås/porttele	1 488	4 350
Värme	6 413	0
Ventilation	2 300	0
El	3 731	2 954
Hissar	0	22 906
Fasader	1 165	0
Summa	77 026	51 767

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	41 000
Trapphus/port/entré	137 101	0
Soprum/miljöanläggning	5 188	0
Ventilation	177 250	0
Hissar	0	678 750
Summa	319 538	719 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	43 833	38 296
Uppvärmning	267 521	245 235
Vatten	85 942	68 754
Sophämtning	69 421	51 540
Summa	466 717	403 825

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 213	41 025
Kabel-TV	11 804	11 082
Fastighetsskatt	67 520	66 044
Summa	121 537	118 151

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	105 020	41 716
Juridiska kostnader	8 438	61 500
Revisionsarvoden	23 475	0
Ekonomisk förvaltning	60 808	57 084
Konsultkostnader	0	82 400
Summa	197 740	242 700

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	297 594	245 115
Övriga räntekostnader	2 372	942
Summa	299 966	246 057

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 636 520	27 636 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 636 520	27 636 520
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 088 238	-5 573 066
Årets avskrivning	-515 172	-515 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 603 410	-6 088 238
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 033 110	21 548 282
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 887 266</i>	<i>6 887 266</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 838 000	20 838 000
Taxeringsvärde mark	34 446 000	34 446 000
Summa	55 284 000	55 284 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 625	46 625
Utgående anskaffningsvärde	46 625	46 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 004	-9 336
Avskrivningar	-4 668	-4 668
Utgående avskrivning	-18 672	-14 004
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 953	32 621

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	208	1
Övriga fordringar	40	58 000
Summa	248	58 001

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 041	39 640
Fastighetsskötsel	9 388	9 375
Försäkringspremier	3 524	3 449
Kabel-TV	2 996	2 951
Förvaltning	17 758	17 503
Summa	65 707	72 918

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-04-28	3,57 %	3 728 000	3 728 000
SEB	2025-08-28	3,62 %	2 020 000	2 020 000
SEB	2024-01-28	4,63 %		100 000
SEB	2024-03-28	4,51 %		500 000
SEB	2025-12-28	2,83 %	1 000 000	
Summa			6 748 000	6 348 000
Varav kortfristig del			6 748 000	6 348 000

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 460	8 590
El	3 852	3 239
Uppvärmning	34 271	36 440
Vatten	14 333	11 487
Utgiftsräntor	8 675	11 135
Förutbetalda avgifter/hyror	102 009	101 543
Summa	174 600	172 434

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 016 000	11 016 000

Underskrifter

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

Stockholm

Christoffer Nilsson Thomsson
Styrelseledamot

Lovisa Falkman
Ordförande

Lukas Johan Sebastian Oléhn
Styrelseledamot

Melissa Gutierrez Olguin
Styrelseledamot

Niclas Ramström
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 12:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.05.2025 10:27

DOCUMENT ID:

S1HWMWzxxl

ENVELOPE ID:

SJMNbG-zxxx-S1HWMWzxxl

DOCUMENT NAME:

Brf Ångpannan 10, 769607-1930 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTOFFER NILSSON THOMSSON christoffer@eabyggtjanst.se	Signed Authenticated	02.05.2025 10:44 02.05.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.33.239
2. NICLAS RAMSTRÖM niclas.ramstrom@vofab.se	Signed Authenticated	04.05.2025 17:32 04.05.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.209.6
3. Lukas Johan Sebastian Oléhn lukas.olehn@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:04 05.05.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 194.219.22.70
4. Hanna Lovisa Julija C Falkman lovisaangpannan@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 08:34 08.05.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 159.190.240.74
5. MELISSA GUTIERREZ OLGUIN melissa.gutierrez96@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 09:20 05.05.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.62
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	08.05.2025 12:42 08.05.2025 12:41	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.

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 2024.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

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 2024-12-31 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 2024.

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.

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 12:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.05.2025 10:27

DOCUMENT ID:

S1XNWGbGexe

ENVELOPE ID:

SJWEbG-Mglg-S1XNWGbGexe

DOCUMENT NAME:

RB A?ngpannan 10.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	 Signed	08.05.2025 12:41	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	08.05.2025 12:41	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.

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