



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Ångkvarnen 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ångkvarnen 1 med säte i Uppsala org.nr. 769617-7471 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 42:1	2009-02-13	2010-01-01

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	92
89	garageplatser	1 056
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 303
<b>Totalt 182 objekt</b>		<b>9 451</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 12 st 2 rok, 36 st 3 rok, 33 st 4 rok, 4 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Kungsängen GA:18	G:A		47/100	Garage
Uppsala Kungsängen GA:39	G:A		47/100	Innegård

**Totalt 2 objekt****Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltare
- HSB Boservice i Uppland AB - Teknisk förvaltare
- Vattenfall - Elavtal, el och nät
- Vattenfall - Fjärrvärme
- Telia Sonera Sverige AB - Bredband, tv och IP telefoni
- Städservice i Uppsala AB - Städning
- Kone - Hisservice
- Certego - Nyckeladministration
- Folkfilter - Filter för tilluftsventilation
- Uppsala Vatten - Sophämtning
- Uppsala Vatten - Vatten
- Returpappercentralen - Hämtning returpapper
- Brunate - Varmvattendebitering
- Trygg Hansa - Fastighetsförsäkringar
- A-Sprinkler - Kontroll sprinkleranläggning
- Upplands el - El garage

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Jan Filmberg	Ordförande
Michael Åhlman	Ledamot
Catarina Lövgren	Ledamot
Jonny Munter	Ledamot
Frans Vinsa Mueller	Ledamot
Mari Edberg	Suppleant
Pia Karlsson	Suppleant
Erik Wallin	Suppleant
Johan Allard	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Filmberg och Catarina Lövgren samt suppleanterna Mari Edberg, Johan Allard, Pia Karlsson och Erik Wallin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Filmberg, Catarina Lövgren, och Mikael Åhlman.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit Lars Johansson (ordförande), Jonas Liljegren och Göran Andersson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 441 240 kr. Det ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 8 084 339 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 10% fr.o.m. 2024-01-01. Styrelsen har därutöver beslutat att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 2025-01-01 på grund av de ökade kostnaderna för framförallt räntor.

### Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

### Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 930 719 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 289 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 376 985 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-24.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-09-24.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Ventilationssystemet åtgärdades efter reklamation av JM och OVK genomfördes utan anmärkning
2019	Dörrautomatik installerades på trapphusdörrarna mot gatan
2020	Utbyte av vattenmätare i alla lägenheter
2020	Installation av el till 88 av föreningens parkeringsplatser och installation av 20 laddboxar
2023	Installation av 10 laddboxar
2023	Byte av kompressorkärl
2023	Byte av expansionskärl
2024	Byte av beläggning takterrass

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Tvättmaskiner
2025	Belysning garage (GA)
2025	OVK
2025	Belysning hissar
2026	Stamspolning
2026	Justering av betongplattor

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	242	267	166	177	181
Skuldsättning, kr/kvm	5 866	6 077	6 289	6 500	6 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 677	6 917	7 158	7 399	7 640
Räntekänslighet, %	9	10	13	15	15
Energikostnad, kr/kvm	126	124	149	130	104
Årsavgifter, kr/kvm	735	677	552	500	494
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	80	81	80	83
Totala intäkter, kr/kvm	779	740	597	546	524
Nettoomsättning, tkr	7 347	6 652	5 540	4 864	4 948
Resultat efter finansiella poster, tkr	-441	-165	-831	-675	-654
Soliditet, %	77	77	76	76	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen har höga avskrivningar men även ökade räntekostnader samt kostnader för balkongrening. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 122 784 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 242 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	99 967 000	0	0	99 967 000
Upplåtelseavgifter, kr	97 523 000	0	0	97 523 000
Underhållsfond, kr	4 983 529	0	947 190	5 930 719
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>202 473 529</b>	<b>0</b>	<b>947 190</b>	<b>203 420 719</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 530 864	-165 045	-947 190	-7 643 098
Årets resultat, kr	-165 045	165 045	-441 240	-441 240
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 695 909</b>	<b>0</b>	<b>-1 388 430</b>	<b>-8 084 338</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>195 777 620</b>	<b>0</b>	<b>-441 240</b>	<b>195 336 381</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 335 810 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 643 098
Årets resultat, kr	-441 240
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-8 084 338</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 289 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	376 985
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-8 996 353</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 346 528	6 651 730
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 565	337 780
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 360 093</b>	<b>6 989 510</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 460 198	-3 204 284
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 337	-310 560
Personalkostnader	Not 6	-131 364	-117 790
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 349 822	-2 349 822
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 011 720</b>	<b>-5 982 456</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 348 373</b>	<b>1 007 054</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 492	23 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 825 105	-1 195 820
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 789 613</b>	<b>-1 172 099</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-441 240</b>	<b>-165 045</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-441 240</b>	<b>-165 045</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-441 240</b>	<b>-165 045</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	246 580 961	248 817 610
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	601 451	714 624
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>247 182 412</b>	<b>249 532 234</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>247 182 412</b>	<b>249 532 234</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 453	6 949
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 932 076	4 035 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	154 925	58 732
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 093 454</b>	<b>4 101 449</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 042 829	1 042 829
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 042 829</b>	<b>1 042 829</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>5 136 283</b>	<b>5 144 278</b>

### Summa Tillgångar

**252 318 695**      **254 676 512**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	197 490 000	197 490 000
Fond för yttre underhåll	5 930 719	4 983 529
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>203 420 719</b>	<b>202 473 529</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 643 098	-6 530 864
Årets resultat	-441 240	-165 045
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-8 084 339</b>	<b>-6 695 908</b>

### Summa Eget kapital

**195 336 380**      **195 777 621**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 905 000	33 716 250
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 905 000</b>	<b>33 716 250</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		40 530 000	23 718 750
Leverantörsskulder		261 830	267 721
Skatteskulder		423 188	412 976
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	50 233	36 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	812 064	746 737
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>42 077 315</b>	<b>25 182 641</b>

### Summa Skulder

**56 982 315**      **58 898 891**

### Summa Eget kapital och skulder

**252 318 695**      **254 676 512**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 348 373	1 007 054
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 349 822	2 349 822
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 349 822</b>	<b>2 349 822</b>
Erhållen ränta	35 989	23 528
Erlagd ränta	-1 814 981	-1 195 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 919 203</b>	<b>2 185 098</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	130 282	-147 379
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	73 299	3 485
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>203 582</b>	<b>-143 894</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 122 784</b>	<b>2 041 204</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-129 300
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-129 300</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>122 784</b>	<b>-88 095</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 810 273</b>	<b>4 898 368</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 933 057</b>	<b>4 810 273</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år
Mark skrivs inte av	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 652 696	5 138 677
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	200 209	227 919
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	253 920	253 920
	Hyror lokaler	173 592	167 360
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 028 424	807 971
	Hyror övrigt	6 040	0
	Övriga primära intäkter	69 947	55 883
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 384 828</b>	<b>6 651 730</b>
	Hysesbortfall	-38 300	0
	<i>Summa</i>	<b>-38 300</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 346 528</b>	<b>6 651 730</b>

I årsavgiften ingår kallvatten och värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	157 173
	Övriga sekundära intäkter	13 565	180 607
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>13 565</b>	<b>337 780</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-587 263	-545 472
	Snö och halk-bekämpning	-1 617	0
	Reparationer	-175 845	-185 620
	Planerat underhåll	-376 985	-335 809
	Ei	-440 248	-462 746
	Uppvärmning	-567 818	-517 735
	Vatten	-324 986	-234 395
	Sophämtning	-181 339	-193 757
	Fastighetsförsäkring	-191 633	-124 381
	Kabel-TV och bredband	-263 031	-268 184
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-219 368	-209 708
	Förvaltningsavtalskostnader	-130 065	-126 476
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 460 198</b>	<b>-3 204 284</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 343	-19 212
	Administrationskostnader	-3 518	-79 589
	Extern revision	-16 426	-13 987
	Föreningsverksamhet	-24 389	-15 622
	Övriga förvaltningskostnader	-17 661	-182 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-70 337</b>	<b>-310 560</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-101 700	-90 500
	Övriga arvoden	-1 400	-2 100
	Sociala avgifter	-28 264	-25 190
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-131 364</b>	<b>-117 790</b>
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 236 649	-2 236 649
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-113 173	-113 173
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 349 822</b>	<b>-2 349 822</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 871	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	31 045	18 438
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 576	5 283
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>35 492</b>	<b>23 721</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 883 155	-1 191 889
	Övriga räntekostnader	58 050	-3 931
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 825 105</b>	<b>-1 195 820</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	213 297 594	213 297 594
	Ingående anskaffningsvärde mark	58 702 406	58 702 406
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>272 000 000</b>	<b>272 000 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 182 390	-20 945 741
	Årets avskrivningar	-2 236 649	-2 236 649
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 419 039</b>	<b>-23 182 390</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>246 580 961</b>	<b>248 817 610</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	204 000 000	204 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	352 000	352 000
	<b>Summa</b>	<b>309 352 000</b>	<b>309 352 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 510 000	74 510 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>74 510 000</b>	<b>74 510 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 167 901	1 038 601
	Årets investeringar	0	129 300
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 167 901</b>	<b>1 167 901</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-453 277	-340 104
	Årets avskrivningar	-113 173	-113 173
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-566 450</b>	<b>-453 277</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>601 451</b>	<b>714 624</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 890 228	3 767 444
	Övriga fordringar	41 848	268 324
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>3 932 076</b>	<b>4 035 768</b>

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	34 289	0		
	Upplupna ränteintäkter	0	497		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 636	58 235		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>154 925</b>	<b>58 732</b>		
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Övriga kortfristiga placeringar	1 042 829	1 042 829		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 042 829</b>	<b>1 042 829</b>		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek AB	2,89%	2025-03-24	23 718 750	400 000
	Nordea Hypotek AB	2,17%	2025-06-16	16 011 250	800 000
	Swedbank	4,04%	2026-06-17	15 705 000	800 000
				<b>55 435 000</b>	<b>2 000 000</b>
	Långfristig del			14 905 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			800 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			39 730 000	
	Kortfristig del			40 530 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 000 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,01%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	28 700	26 300		
	Momsskuld	-7 164	-3 752		
	Övriga kortfristiga skulder	28 697	13 909		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>50 233</b>	<b>36 457</b>		

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	628 798	561 309
	Upplupna räntekostnader	35 963	25 839
	Övriga upplupna kostnader	147 303	159 589
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>812 064</b>	<b>746 737</b>

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

Uppsala, datum enligt digital signering

Jan Filmberg  
Mikael Åhlman  
Catarina Lövgren  
Jonny Munter  
Frans Vinsa Mueller

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ångkvarnen 1, org.nr. 769617-7471

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångkvarnen 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 Ångkvärnen 1 för räkenskapsåret 2024 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Ångkvarnen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN FILMBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:26:42



**FRANS LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 20:27:59



**MICHAEL ÅHLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:47:34



**JONNY MUNTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 21:21:07



**CATARINA LÖVGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:38:48



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:24:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Ångkvarnen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:25:25



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.