

ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Angantyr





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Angantyr med säte i Uppsala org.nr. 717600-0474 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 20:5	1950-01-01	1950
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 440
28	p-platser	0
6	garageplatser	72
Totalt 94 objekt		4 512

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 24 st 3 rok, 15 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Geir Gunnlaugsson	Ordförande
Helena Danielson	Ledamot
Sonja Eaker Fält	Ledamot
Nils Högman	Ledamot
Per Fällman	Suppleant
Jan Stockfors	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas i förening av Geir Gunnlaugsson och Helena Danielson.

Revisorer har varit Anders Jakobsson med David Fors som revisorssuppleant, samt Cornelia Gustafsson hos BoRevision i Sverige AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit David Fors, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 479 160 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 324 925 kr.

Årsavgifterna höjdes med 4 % fr.o.m. 2025-01-01. En höjning av årsavgifterna med 7,5 % fr.o.m. 2026-01-01 är registrerad.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen. Årets negativa kassaflöde beror på utgifter för fönsterrenovering under året.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 797 167 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 169 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 70 838 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2025-11-28.

Föreningen har tidigare utfört följande underhåll:

- 2000: Renovering av badrum samt byte av samtliga VA-stammar inklusive yttre stam i mark.
- 2000: Husgrunder längs Norrlandsgatan försågs med ny dränering och fuktspärr.
- 2002: Renovering av 36:ans gård inklusive uppförande av pergola samt nya planteringar längs Norrlandsgatan. Vidare byttes stam-avstängningsventiler i lägenheterna.
- 2005: Renovering av tvättstugor med byte av maskinpark. Vidare installerades bredband i alla lägenheter.
- 2006: Utbyte av garageportar, spaltventiler installerades samt ytterportar renoverades.
- 2007: Diverse plåtarbeten.
- 2009: Stödmur till garagenedfarten.
- 2010: Målning av fönsterkarm och båge.
- 2011: Balkongrenovering.
- 2012: Nya ytterdörrar källare. Målning trapphus. Renovering av entrédörrar. Lekplatsbåt renoverad.
- 2014: Målning av källarfönster samt källargrund.
- 2015: Nya tak, installation av skorstenshuvar samt målning av fönsterbleck.
- 2017: Nytt avfuktningsaggregat i 36:an, totalförnyelse av lekplatsen.
- 2018: Inbrottsskydd monterat på källardörrarna. Kraftig beskärning av häcken mot Brf Nirvana. Nya parkeringsförbudsskyltar vid infarterna. Förnyade energideklarationer. Plåtarbeten på skorstenar.
- 2019: Radonmätning i lägenheter, mindre investeringar i dörrsäkerhet och gemensam utrustning.
- 2021: Byte av expansionskärl, byte av tvättmaskin, markarbete och asfaltering.
- 2022: Installation av laddstationer vid 10 parkeringsplatser samt i 4 garage. Renovering av föreningens samlingslokal/gillestuga/kök. Säkerhetskontroll och byte av fästen på samtliga plåthuvor på föreningens skorstenar.
- 2024: Renovering och nyplanteringar på föreningens gårdar. Underhåll av ytterportar i trapphus. Byte av tvättmaskin Norrlandsgatan 34 A/B. Diverse mindre underhållsarbeten; betongreparationer, säkerhetskontroller av plåt/skorstenshuvar. Diverse uppdateringar av dörrlås i gemensamma utrymmen, bland annat byten av låskolvar på sophusluckor.
- 2025: Renovering av samtliga fönster samt balkongdörrar: Målning ut- och invändigt, byte av tätningslister. Byte av samtliga inre glasrutor i lägenheter till lågemissionsglas för att förbättra värmeisolering. Renovering av fönstervirke, fästen, plåt vid behov. Flaggstång renoverad.

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

Grunden på Norrlandsgatan 34 E/F behöver förses med ny dränering/fuktspärr. I samband med detta ska möjligheter till att förbättra avrinning från samtliga garageportar undersökas. Offerter på arbetet ska tas in under 2026.

För övrigt följer styrelsens underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	168	172	139	134	157
Skuldsättning, kr/kvm	2 039	2 057	2 109	2 127	2 153
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 072	2 091	2 109	2 127	2 153
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	297	280	241	229	231
Årsavgifter, kr/kvm	736	709	645	592	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	78	95	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	770	893	681	616	610
Nettoomsättning, tkr	3 399	3 271	3 024	2 735	2 708
Resultat efter finansiella poster, tkr	479	1 088	82	-97	7
Soliditet, %	-30	-39	-62	-65	-62

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	181 150	0	0	181 150
Underhållsfond, kr	1 806 242	0	990 925	2 797 167
S:a bundet eget kapital, kr	1 987 392	0	990 925	2 978 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 900 727	1 087 567	-990 925	-5 804 085
Årets resultat, kr	1 087 567	-1 087 567	479 160	479 160
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 813 160	0	-511 765	-5 324 925
S:a eget kapital, kr	-2 825 768	0	479 160	-2 346 608

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 266 075 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	-5 804 085
Årets resultat, kr	479 160
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 324 925

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-169 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 838
Balanseras i ny räkning, kr	-5 423 087

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 398 578	3 271 253
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 480	758 847
Summa Rörelseintäkter		3 476 058	4 030 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 296 892	-2 473 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 255	-25 486
Personalkostnader	Not 6	-158 490	-154 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-207 196	-113 960
Summa Rörelsekostnader		-2 712 834	-2 767 112
Rörelseresultat		763 224	1 262 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	18 992	36 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-303 056	-211 532
Summa Finansiella poster		-284 064	-175 421
Resultat efter finansiella poster		479 160	1 087 567
Resultat före skatt		479 160	1 087 567
Årets resultat		479 160	1 087 567

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 037 771	1 192 416
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	177 941	194 118
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 215 712	1 386 533
Summa Anläggningstillgångar		5 215 712	1 386 533

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		280	280
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 284 355	3 768 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	124 494	118 195
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 409 129	3 887 224
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 085 142	2 016 467
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 085 142	2 016 467
Summa Omsättningstillgångar		2 494 271	5 903 691
Summa Tillgångar		7 709 983	7 290 225

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	181 150	181 150
Fond för yttre underhåll	2 797 167	1 806 242
Summa Bundet eget kapital	2 978 317	1 987 392

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 804 085	-5 900 727
Årets resultat	479 160	1 087 567
Summa Ansamlad förlust	-5 324 925	-4 813 160

Summa Eget kapital	-2 346 608	-2 825 768
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 070 081	7 452 491
Summa Långfristiga skulder		3 070 081	7 452 491

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 130 043	1 829 569
Leverantörsskulder		220 336	220 024
Skatteskulder		7 311	9 338
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	17 971	9 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	610 849	595 501
Summa Kortfristiga skulder		6 986 510	2 663 501

Summa Skulder		10 056 591	10 115 992
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		7 709 983	7 290 225
--------------------------------	--	-----------	-----------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	763 224	1 262 988
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	207 196	113 960
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	207 196	113 960
Erhållen ränta	1 346	36 111
Erlagd ränta	-298 115	-211 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	673 651	1 201 428
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 863	-13 630
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 594	11 977
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	26 457	-1 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	700 108	1 199 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 036 375	-691 165
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 036 375	-691 165
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-81 936	-81 936
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81 936	-81 936
Årets kassaflöde	-3 418 203	426 675
Likvida medel vid årets början	5 779 499	5 352 825
Likvida medel vid årets slut	2 361 296	5 779 499

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Angantyr är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-15 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	3 269 281	3 149 196
	Hyror garage och parkeringsplatser	108 936	108 936
	El laddstolpar	0	3 828
	Hyror övrigt	4 072	2 752
	Övriga primära intäkter	17 609	6 541
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 399 898	3 271 253
	Hyresbortfall	-1 320	0
	<i>Summa</i>	-1 320	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 398 578	3 271 253

* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter*	77 480	758 847
	Summa Övriga rörelseintäkter	77 480	758 847

* 2024: 691 165 kr avser korrigerig av för hög avskrivning av stamrenovering. * 2025: 77 480 kr avser korrigerig av tidigare uppbokade arvoden.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-419 243	-400 309
	Snö och halk-bekämpning	-11 118	-13 804
	Reparationer	-102 039	-135 646
	Planerat underhåll	-70 838	-266 075
	El	-110 290	-97 106
	Uppvärmning	-936 650	-895 888
	Vatten	-293 275	-269 389
	Sophämtning	-126 083	-183 616
	Fastighetsförsäkring	-95 884	-90 798
	Kabel-TV och bredband	-22 807	-22 684
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 440	-97 800
	Övriga driftkostnader	-5 226	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 296 892	-2 473 115
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 028	-2 559
	Administrationskostnader	-234	-336
	Extern revision	-17 000	-17 000
	Föreningsverksamhet	-3 100	-2 416
	Övriga förvaltningskostnader	-24 894	-3 175
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-50 255	-25 486
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-37 890	-36 950
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 490	-154 550

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 310	2 572
	Ränteintäkter bank	17 646	33 428
	Ränteintäkter skattekonto	36	112
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 992	36 111
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-303 056	-211 532
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-303 056	-211 532

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 236 090	15 236 090
	Ingående anskaffningsvärde mark	364 600	364 600
	Årets investering*	4 036 375	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 637 065	15 600 690
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 408 275	-15 001 657
	Årets avskrivningar	-191 019	-97 783
	Korrigerig avskrivningar	0	691 165
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 599 294	-14 408 275
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 037 771	1 192 416
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	93 000 000	96 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 635 000	10 635 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 635 000	10 635 000

* Avser fönsterrenovering.

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	690 224	690 224
	Årets utträngning*	-447 575	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	242 649	690 224
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-496 106	-479 929
	Årets avskrivningar	-16 177	-16 177
	Årets utträngning*	447 575	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-64 708	-496 106
	<i>Utgående redovisat värde</i>	177 941	194 118
	* Avser tidigare fullt avskrivna inventarier.		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 276 154	3 763 032
	Skattekonto	8 201	5 717
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 284 355	3 768 749
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	101 052	95 884
	Upplupna ränteintäkter	17 646	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 796	22 311
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	124 494	118 195
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	0	931 325
	SBAB	1 085 142	1 085 142
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 085 142	2 016 467

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,96%	2028-01-30	1 747 633	18 156
Stadshypotek	2,90%	2026-09-01	4 179 479	43 652
Stadshypotek	3,97%	2026-12-01	1 932 408	20 128
Stadshypotek	4,07%	2027-12-30	1 340 604	0
			9 200 124	81 936
Långfristig del			3 070 081	
Nästa års amortering av långfristig skuld			18 156	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 111 887	
Kortfristig del			6 130 043	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			81 936	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			327 744	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,31%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	17 971	9 069
<i>Summa Övriga skulder</i>	17 971	9 069

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	294 366	273 618
Upplupna räntekostnader	14 514	9 573
Övriga upplupna kostnader	301 969	312 310
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	610 849	595 501

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Uppsala, 2026-04-29.

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.

Geir Gunnlaugsson
Helena Danielson
Sonja Eaker Fält
Nils Högman

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Anders Jakobsson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF ANGANTYR, org.nr. 717600-0474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ANGANTYR för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF ANGANTYR för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Jakobsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Angantyr signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Geir Gunnlaugsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:53:27



Nils Högman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 12:12:09



Sonja Eaker Fält

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:58:10



Helena Danielson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 12:22:55



Anders Jakobsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:37:48



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:29:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Angantyr signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Jakobsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:35:45



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:28:00



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.