







Årsredovisning 2025

Brf Ångkvarnen 1

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.

Brf Ångkvarnen 1

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2026

HÄRMED KALLAS MEDLEMMARNA I BRF ÅNGKVARNEN 1 TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA.

Tid: ***Tisdagen den 28 april 2026 kl. 18.30***

Plats: ***Hotell Centralstationen – Mumrik, ingång Kungsgatan 61***

DAGORDNING (i enlighet med föreningsstadgar § 19)

1. Stämmans öppnade och upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
    a. Översyn/uppgradering föreningens port- och passagesystem
    b. Åtgärder för att motverka fåglar på tak m.m.
17. Stämmans avslutande

I år hämtas årsredovisning inkl. bilagor elektroniskt till stämman. För att erhålla en fullständig årsredovisning loggar du in på Mitt HSB med e-legitimation.

Ni hittar föreningens årsredovisning i Mitt HSB enligt nedan:

1) Gå till www.hsb.se/uppsala
2) Klicka på ”Logga in” uppe i högra hörnet
3) Klicka på ”Mina dokument”
4) Under mötesdokument → kallelse hittar ni er årsredovisning

Årsredovisningen kommer även att finnas i digital form på föreningens hemsida:
brf1.angkvarnen.se/

Välkomna
Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Ångkvarnen 1 med säte i Uppsala org.nr. 769617-7471 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2024-03-05.

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
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. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 303
89	garageplatser	1 056
1	lokaler (hyresrätt)	92
Totalt 182 objekt		**9 451**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 12 st 2 rok, 37 st 3 rok, 33 st 4 rok, 4 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ångkvarnens gemensamhetsanläggning	G:A		47	Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning, gång- och cykelvägar, garage inklusive nedfart, cykelförråd, VA-ledningar, grönytor, pumpstation, komplementbyggnader, lekytor, hiss i garage, sprinkleranläggning i garage samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.
Gemensamhetsanläggning ventilation	G:A		4	En ventilationsfläkt i Brf Ångkvarnen 2:s fastighet förser 4 lägenheter i Brf Ångkvarnen 1 med ventilation. För detta ändamål är föreningen delägare i en gemensamhetsanläggning där en ventilationsfläkt och ventilationskanaler ingår.

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 Sverige AB - Bredband, tv och IP telefoni
- Städservice i Uppsala AB - Städning
- Hissen AB - 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 Larsson	Ledamot
Johan Allard	Suppleant
Göran Andersson	Suppleant
Monica Escobar Martinez	Suppleant
Erik Wallin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Michael Åhlman, Jonny Munter och Frans Larsson, samt suppleanterna Johan Allard, Göran Andersson, Monica Escobar Martinez och Erik Wallin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

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

Revisor har varit Cornelia Gustafsson, BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 453 240 kr, vilket främst beror på att föreningen har höga avskrivningar. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 10 971 863 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 2025-01-01. Styrelsen har därutöver beslutat att höja årsavgiften med 2,5% fr.o.m. 2026-01-01.

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, vilket främst beror på att föreningen under året har gjort en extraamortering på 1 600 000 kr.

Underhåll och investeringar
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 365 003 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 522 269 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-14.

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
2025	OVK
2025	Byte maskiner tvättstuga
2025	Byte belysning garage GA
2025	Byte belysning hissar

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte acumulatortankar
2026	Stamspolning
2026	Justering av betongplattor
2027	Dörr/portautomatik, byte komplett
2030	Värmepumpar/Värmeväxlare mm
2030	Fäktagregat renovering
2030	Hiss styrsytem
2030	Fasad putsning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	239	242	267	166	177
Skuldsättning, kr/kvm	5 495	5 866	6 077	6 289	6 500
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 255	6 677	6 917	7 158	7 399
Räntekänslighet, %	8	9	10	13	15
Energikostnad, kr/kvm	151	126	124	149	130
Årsavgifter, kr/kvm	749	735	677	552	500
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	83	80	81	80
Totala intäkter, kr/kvm	794	779	740	597	546
Nettoomsättning, tkr	7 463	7 347	6 652	5 540	4 864
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 453	-441	-165	-831	-675
Soliditet, %	78	77	77	76	76

Definitioner nyckeltal
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 tk**r: 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.

Upplysningar vid förlust

Årets resultat är negativt och beror främst på att föreningen har höga avskrivningar, avskrivningarna har under året ökat i och med att föreningen har gått över till regelverket K3.

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 239 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	99 967 000	0	0	99 967 000
Upplåtelseavgifter, kr	97 523 000	0	0	97 523 000
Underhållsfond, kr	5 930 719	0	1 434 284	7 365 003
S:a bundet eget kapital, kr	**203 420 719**	**0**	**1 434 284**	**204 855 003**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 643 098	-441 240	-1 434 284	-9 518 622
Årets resultat, kr	-441 240	441 240	-1 453 240	-1 453 240
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-8 084 338**	**0**	**-2 887 524**	**-10 971 862**
S:a eget kapital, kr	**195 336 381**	**0**	**-1 453 240**	**193 883 141**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 289 000 kr samt ianspråktagande skett med 376 985 kr. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 522 269 kr till underhållsfonden samt ianspråkta 0 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 084 339
Årets resultat, kr	-1 453 240
Reservation till underhållsfond, kr	-1 811 269
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	376 985
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-10 971 863**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-10 971 863**

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	7 462 902	7 346 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 675	13 565
Summa Rörelseintäkter		**7 508 577**	**7 360 093**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 281 622	-3 460 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 873	-70 337
Personalkostnader	Not 6	-134 846	-131 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 713 710	-2 349 822
Summa Rörelsekostnader		**-7 183 051**	**-6 011 720**
Rörelseresultat		**325 525**	**1 348 373**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 437	35 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 801 202	-1 825 105
Summa Finansiella poster		**-1 778 766**	**-1 789 613**
Resultat efter finansiella poster		**-1 453 240**	**-441 240**
Resultat före skatt		**-1 453 240**	**-441 240**
Årets resultat		**-1 453 240**	**-441 240**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	243 026 771	246 580 961
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	905 392	601 451
Summa Materiella anläggningstillgångar		**243 932 163**	**247 182 412**
Summa Anläggningstillgångar		**243 932 163**	**247 182 412**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48	6 453
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 992 868	3 932 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	62 910	154 925
Summa Kortfristiga fordringar		**2 055 826**	**4 093 454**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 508 788	1 042 829
Summa Kortfristiga placeringar		**1 508 788**	**1 042 829**
Summa Omsättningstillgångar		**3 564 615**	**5 136 283**
Summa Tillgångar		**247 496 778**	**252 318 695**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 490 000	197 490 000
Fond för yttre underhåll		7 365 003	5 930 719
Summa Bundet eget kapital		**204 855 003**	**203 420 719**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 518 622	-7 643 098
Årets resultat		-1 453 240	-441 240
Summa Ansamlad förlust		**-10 971 863**	**-8 084 339**
Summa Eget kapital		**193 883 140**	**195 336 380**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 830 000	14 905 000
Summa Långfristiga skulder		**35 830 000**	**14 905 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 105 000	40 530 000
Leverantörsskulder		270 705	261 830
Skatteskulder		439 168	423 188
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	53 895	50 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	914 869	812 064
Summa Kortfristiga skulder		**17 783 637**	**42 077 315**
Summa Skulder		**53 613 637**	**56 982 315**
Summa Eget kapital och skulder		**247 496 778**	**252 318 695**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	325 525	1 348 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 713 710	2 349 822
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 713 710**	**2 349 822**
Erhållen ränta	22 437	35 989
Erlagd ränta	-1 802 665	-1 814 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 259 007**	**1 919 203**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 339	130 282
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	132 786	73 299
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**131 447**	**203 582**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 390 453**	**2 122 784**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-463 461	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-463 461**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 500 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 500 000**	**-2 000 000**
Årets kassaflöde	**-1 573 008**	**122 784**
Likvida medel vid årets början	**4 933 057**	**4 810 273**
Likvida medel vid årets slut	**3 360 050**	**4 933 057**

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 föreningens val att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Ångkvarnen 1 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s 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).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell). Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder:

Stomme och grund	120 år
Stammar	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Hiss	25 år
Ventilation	25 år
Övrigt	50 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. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Detta har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 822 340	5 652 696
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	138 972	130 908
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	253 920	253 920
	Hyror lokaler	176 316	173 592
	Hyror garage och parkeringsplatser	982 350	1 028 424
	Hyror förbrukningsbaserad	54 280	69 301
	Hyror övrigt	11 469	6 040
	Övriga intäkter	37 655	69 947
	Summa Bruttoomsättning	**7 477 302**	**7 384 828**
	Hyresbortfall	-14 400	-38 300
	Summa	**-14 400**	**-38 300**
	Summa Nettoomsättning	**7 462 902**	**7 346 528**

I årsavgiften ingår kallvatten och värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga rörelseintäkter	45 675	13 565
	Summa Övriga rörelseintäkter	**45 675**	**13 565**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-860 867	-717 327
	Snö och halk-bekämpning	0	-1 617
	Reparationer	-179 604	-175 845
	Planerat underhåll	0	-376 985
	El	-494 805	-440 248
	Uppvärmning	-592 697	-567 818
	Vatten	-343 883	-324 986
	Sophämtning	-107 075	-181 339
	Fastighetsförsäkring	-205 734	-191 633
	Kabel-TV och bredband	-269 768	-263 031
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-225 688	-219 368
	Övriga driftkostnader	-1 500	0
	Summa Driftskostnader	**-3 281 622**	**-3 460 198**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 933	-8 343
	Administrationskostnader	-424	-3 518
	Extern revision	-16 000	-16 426
	Föreningsverksamhet	-2 664	-24 389
	Övriga förvaltningskostnader	-25 852	-17 661
	Summa Övriga externa kostnader	**-52 873**	**-70 337**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-101 800	-101 700
	Övriga arvoden	-2 100	-1 400
	Sociala avgifter	-30 946	-28 264
	Summa Personalkostnader	**-134 846**	**-131 364**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-3 554 190	-2 236 649
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-159 520	-113 173
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-3 713 710**	**-2 349 822**

Avskrivningarna är högre då föreningen under året har övergått till regelverket K3.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 353	2 871
	Ränteintäkter placeringar	21 005	31 045
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	78	1 576
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**22 437**	**35 492**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 794 139	-1 883 155
	Övriga räntekostnader	-7 063	58 050
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 801 202**	**-1 825 105**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	213 297 594	213 297 594
	Ingående anskaffningsvärde mark	58 702 406	58 702 406
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**272 000 000**	**272 000 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-25 419 039	-23 182 390
	Årets avskrivningar	-3 554 190	-2 236 649
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-28 973 229**	**-25 419 039**
	Utgående redovisat värde	**243 026 771**	**246 580 961**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	214 000 000	204 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	308 000	352 000
Summa	**305 708 000**	**309 352 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	74 510 000	74 510 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**74 510 000**	**74 510 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 167 901	1 167 901
	Årets investeringar: armaturer, tvättmaskin, torktumlare	463 461	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 631 362**	**1 167 901**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-566 450	-453 277
	Årets avskrivningar	-159 520	-113 173
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-725 970**	**-566 450**
	Utgående redovisat värde	**905 392**	**601 451**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 851 261	3 890 228
	Övriga fordringar	141 607	41 848
	Summa Övriga fordringar	**1 992 868**	**3 932 076**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	34 289	34 289
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 621	120 636
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**62 910**	**154 925**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	1 042 829
	Placeringar SBAB	1 508 788	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 508 788**	**1 042 829**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	4,04%	2026-06-17	14 905 000	800 000
Nordea Hypotek AB	2,68%	2028-06-18	13 711 250	800 000
Nordea Hypotek AB	2,90%	2027-03-24	23 318 750	400 000
			51 935 000	**2 000 000**

Långfristig del	35 830 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 905 000
Kortfristig del	16 105 000
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	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	31 100	28 700
	Momsskuld	0	-7 164
	Övriga kortfristiga skulder	22 795	28 697
	Summa Övriga skulder	**53 895**	**50 233**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	682 021	628 798
	Upplupna räntekostnader	34 500	35 963
	Övriga upplupna kostnader	198 348	147 303
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**914 869**	**812 064**

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-23.

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
Michael Åhlman
Catarina Lövgren
Jonny Munter
Frans Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

BoRevision

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 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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 Ångkvarnen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Ångkvarnen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Filmberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:59:46

Frans Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 08:06:03

Michael Åhlman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 06:42:19

Jonny Munter
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:26:01

Catarina Lövgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:05:04

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 20:47:39

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Ångkvarnen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 20:46:23

Motion 1 - Översyn och eventuell uppgradering av föreningens port- och passagesystem

Föreningen har under senare tid haft återkommande problem med försök till inbrott, vilket påverkar tryggheten för de boende. Som en följd av detta har styrelsen beslutat att begränsa tiderna för kodöppning av portarna till kl. 19.00, efter denna tid krävs användning av fysisk nyckel för tillträde till fastigheten.
Åtgärden har haft en säkerhetshöjande intention men har samtidigt medfört praktiska begränsningar i boendes vardag.

Utvecklingen i samhället har lett till en kraftig ökning av hemleveranser, omfattande såväl post och paket som livsmedel och matleveranser. Nuvarande passagesystem är i begränsad utsträckning anpassat till dessa förändrade förutsättningar. Detta innebär att boende i praktiken ofta behöver lämna ut portkod eller själva öppna porten för leveranser av paket eller matleveranser, vilket inte alltid är möjligt, det kan exempelvis vara boende som är bortresta som inväntar paket, äldre som har svårt att ta sig ut, föräldrar med små barn de inte kan lämna utan tillsyn för att gå ner och öppna, sjuka.

Vidare är frågan om integritet och dataskydd av central betydelse. Ett tidigare och fungerande portsystem i föreningen avvecklades, som jag förstår, ur GDPR-synpunkt, då utomstående kunde ta del av samtliga boendes namn via porttelefonen från gatan. Detta understryker vikten av att eventuella tekniska lösningar utformas så att boendes personuppgifter inte exponeras publikt. Det finns idag moderna system som möjliggör detta, exempelvis genom att använda lägenhetsnummer eller anonymiserade anropsfunktioner där samtal från porttelefon kopplas direkt till boendes mobiltelefon.

Ett taggbaserat passagesystem i kombination med mobilstyrd porttelefon kan erbjuda förbättrad säkerhet, då behörigheter är individuella och enkelt kan spärras vid behov. Samtidigt kan ett sådant system öka tillgängligheten genom att boende på distans kan ta emot samtal från porttelefonen och öppna porten för exempelvis post- och budleveranser, utan att behöva lämna sitt hem eller lämna ut portkoder.

Mot denna bakgrund anser jag att det finns skäl för föreningen att genomföra en samlad översyn av nuvarande port- och passagesystem, med fokus på säkerhet, tillgänglighet och efterlevnad av gällande dataskyddsregler. Jag föreslår därför att årsstämman beslutar att uppdra åt styrelsen att utreda möjligheten att uppgradera eller ersätta nuvarande port- och passagesystem med en modern lösning baserad på tagg och mobilstyrd porttelefon med särskild hänsyn till

säkerhet och GDPR, samt att redovisa resultatet av utredningen, inklusive kostnader och alternativa lösningar, för föreningens medlemmar.

/Paula Hasselteg
Ångkvarnsgatan 12.

Styrelsen tillstyrker motionen om att utreda frågan om att uppgradera eller ersätta det nuvarande port- och passagesystemet, med förbehåll för att utredningen sker inom ramen för ordinarie styrelsearbete och inte redovisas särskilt.

Motion 2 - Åtgärder för att motverka fåglar på tak, terrasser och balkonger

Fåglar som sätter sig på tak, terrasser och balkonger medför olägenheter för de boende. Problemen blir särskilt påtagliga för de lägenheter som är belägna högst upp i fastigheten. Fågelspillning orsakar inte bara trivselproblem utan kan även leda till hygieniska olägenheter samt skador på ytskikt och byggnadsdelar över tid.

Problemet ökade något när Brf Ångkvarnen2 vidtog åtgärder och monterade fågelpiggar på sina takytor, nu uppehåller sig i stället fåglarna på vår sida av förenings tak och anslutande ytor.

Det finns idag etablerade och beprövade metoder för att minska problem med fåglar, exempelvis genom montering av fågelpiggar eller andra avvisande lösningar på tak, räcken och andra utsatta ytor. Sådana åtgärder kan bidra till förbättrad trivsel, minskat underhållsbehov och minskad risk för skador på fastigheten. Enskilda boende har begränsade möjligheter att själva vidta effektiva och långsiktiga åtgärder, samtidigt som ansvaret för tak och byggnadens yttre normalt åligger föreningen.

Mot bakgrund av ovanstående vill jag be föreningen att se över detta och utreda lämpliga åtgärder för att förebygga fågelproblem på fastigheten genom att exempelvis fullfölja installation av fågelpiggar även på vår del av byggnaden.

/Paula Hasselteg
Ångkvarnsgatan 12.

Styrelsen tillstyrker motionen om att i samverkan med Brf Ångkvarnen 2 utreda lämpliga åtgärder för att förebygga fågelproblem med förbehåll för att utredningen sker inom ramen för ordinarie styrelsearbete och inte redovisas särskilt.

HSB – där möjligheterna bor

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 00 00

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

kontakt.uppsala@hsb.se