

BRF Ångpannan nr 18


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



rkULwcyeg-HJwlw9vJel

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 18

716416-6337

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Ångpannan 18 (716416-6337) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ångpannan 18 i Stockholms kommun, omfattande adressen Tobakspinnargatan 7 / Verkstadsgatan 5.
Ångpannan 18 byggdes år 1932.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	1 846
4	Lokaler, hyresrätt	299
6	Antal p-platser	

På föreningens fastighet finns sex parkeringsplatser. En plats ingår i avtal för hyreskontrakt av lokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-28. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Carl Löfgren	Ordförande
Ellen Östberg	Kassör
Henning Hedlund	Sekreterare
Domina Bexell	Ledamot
Johanna Söderlund	Ledamot
Niklas Öberg	Vice ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Söderlund.

Föreningens firma tecknas av Carl Löfgren och Ellen Östberg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Viktor Nilsson och Agnes Lingegård.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-2025	Byte av tak och murning av skorstenar
2023	Installation av nya radiatorer i två lägenheter, samt besiktning av samtliga radiatorer i byggnaden
2023	Installation av cykel- och barnvagnsramp i källaren
2022	Uppdaterat ventilation på taket med aspiromatic-snurror Optimal Energi
2022	Ny undercentral Exergi och Rörbolaget (besiktning januari 2023)
2022	Målning av torkrum Hellströms måleri
2022	Ny säkerhetsdörr till lokalen Tobaksspinnargatan (Team Guard AB)
2021	Spolning av brunnar
2021	Nytt lås, säkerhetsskenor samt div underhåll av entrédörrarna
2020-2021	Takreparation och flytt av taklucka
2020	Stamspolning
2017	Inventering av värmesystemet
2017	Ny entréport mot Tobaksspinnargatan, restaurering av porten mot Verkstadsgatan
2017	Tätskiktsrenovering av markytan utmed Tobaksspinnargatan och på bakgården.
2016-2017	Fasad-, fönster-, och balkongrenovering
2016	OVK, samtliga lägenheter och lokaler är godkända
2015	Stadgeändringar
2015	Byte av elstammar samt installation av mätartavlor förberedda för 3-fas i respektive lägenhet
2014	Radonmätning utförd
2014	Fastighetens stammar spolades
2014	Energideklaration utfördes
2013	Förbättrat skydd mot skadedjur
2012	OVK, samtliga lägenheter och lokaler är godkända
2012	Renovering av ventilationssystemet i en av föreningens kommersiella lokaler
2011	Fastighetsnät med 100 Mbit hastighet installerades, samtliga lägenheter och lokaler har anslutits
2010	Renovering och ommålning av trapphuset
2009	Förbättringar av fasaden samt injustering av värmesystemet
2008	Fastighetens stammar spolades

2008	Säkerhetsdörrar samt ett enhetligt låssystem installerades
2007	Ny fläkt installerades i torkrummet
2007	Uppgradering av tvättstugan med nya maskiner (2 TM, 1 TT)
1991-1992	Byte av fastighetens samtliga V/A- stammar i kök och badrum samt en del av fastighetens el- stigar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Installation av nya radiatorer

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 12 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 64 st. Under året har 8 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 63 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städning av gemensamma ytor	Olssons Städ & Konsult AB
Sophämtning	Stena Recycling Ab
Bredband och fastighetsnät	Telia
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel/Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en avgiftshöjning som trädde i kraft i april, för att täcka ökade räntekostnader, samt ökade kostnader för vatten, el och sophantering.

Under en besiktning framkom att föreningens tak hade brister och därför påbörjades ett byte av taket under hösten 2024. Takprojektet har omfattat byte både det övre och nedre taket. Under takbytet upptäcktes att två av byggnadens skorstenar var i behov av renovering, så de murades om i samband med projektet.

I december 2024 drabbades en av byggnadens lägenheter på plan 5 av en brand. Räddningstjänst var snabbt på plats, men tyvärr drabbades trapphus och lägenheter på de övre våningsplanen av sotskador och ett antal lägenheter under den branddrabbade lägenheten fick vattenskador i varierande utsträckning. Sanering, rivning, avfuktning och återställning påbörjades i slutet av året och beräknas pågå under ett antal månader. Föreningens försäkringsbolag täcker till stor del den skada som uppstått i samband med branden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Takrenoveringen slutfördes i januari 2025, och saneringen efter branden i december har fortsatt efter årsskiftet. Föreningen har även beslutat att höja avgiften för parkeringsplats från och med 2025, eftersom den inte justerats på ett antal år.

Fastighetens renoveringsbehov ses över löpande och underhållsplanen som togs fram med hjälp av Fastighetsägarna 2019 visar kommande investeringsbehov. Den OVK som var planerad till hösten 2024 kommer istället att utföras under 2025 då styrelsen behövt hantera mer akuta behov så som byte av tak. Fastighetsskötsel fortlöper varannan vecka.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på underhållskostnader kopplat till takbytet och som är av engångskaraktär. Styrelsen ser löpande över ekonomin. Den del av takbytet som utförs under 2025 finansieras delvis av ett lån upptaget 2024. Övrigt kommande planerat underhåll och åtaganden kommer att finansieras av föreningens ordinarie avgifter.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 132	2 001	1 971	1 938
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 661	46	-282	315
Soliditet (%)	3,3	15,4	15,1	16,3

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	703	641
Årsavgifter av totala rörelseintäkter (%)	60%	59%
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	5 651	5 186
Skuldsättning per kvm BR-yta (kr)	6 546	6 024
Räntekänslighet (%)	9%	9%
Sparande per kvm totalyta (kr)	-6	135
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	261	247

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	1 731 479	3 006 712	255 554	-2 939 429	46 359	2 100 675
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			254 688	-254 688		
Balanseras i ny räkning				46 359	-46 359	
Årets resultat					-1 660 760	-1 660 760
	<u>1 731 479</u>	<u>3 006 712</u>	<u>510 242</u>	<u>-3 147 758</u>	<u>-1 660 760</u>	<u>439 915</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 147 758
Årets resultat	<u>-1 660 760</u>
Totalt	-4 808 518
Avsättning till yttre fond	254 688
Uttag ur yttre fond	-1 399 472
Balanseras i ny räkning	<u>-3 663 734</u>
Summa	-4 808 518

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 131 877	2 000 902
Övriga rörelseintäkter		30 180	1 380
Summa rörelseintäkter		2 162 057	2 002 282
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 903 905	-1 276 730
Övriga externa kostnader	4	-37 388	-19 754
Personalkostnader och arvoden	5	-112 955	-103 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 328	-244 192
Summa rörelsekostnader		-3 301 576	-1 644 169
Rörelseresultat		-1 139 519	358 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 096	29 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 336	-340 850
Summa finansiella poster		-521 240	-311 754
Resultat efter finansiella poster		-1 660 759	46 359
Resultat före skatt		-1 660 759	46 359
Årets resultat		-1 660 760	46 359

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 897 710	11 121 565
Inventarier, maskiner och installationer	7	89 769	65 658
Summa materiella anläggningstillgångar		10 987 479	11 187 223
Summa anläggningstillgångar		10 987 479	11 187 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 011	2 518
Övriga fordringar		25 483	9 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 570	76 665
Summa kortfristiga fordringar		125 064	88 852
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 056 315	2 373 262
Summa kassa och bank		2 056 315	2 373 262
Summa omsättningstillgångar		2 181 379	2 462 114
SUMMA TILLGÅNGAR		13 168 858	13 649 337

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 738 191	4 738 191
Fond för yttre underhåll		510 242	255 554
Summa bundet eget kapital		5 248 433	4 993 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 147 758	-2 939 429
Årets resultat		-1 660 760	46 359
Summa fritt eget kapital		-4 808 518	-2 893 070
Summa eget kapital		439 915	2 100 675
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 200 000	3 200 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	3 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	8 950 000	7 950 000
Leverantörsskulder		241 989	117 519
Övriga skulder		-9 828	14 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 782	266 498
Summa kortfristiga skulder		9 528 943	8 348 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 168 858	13 649 337

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 139 520	358 112
Avskrivningar	247 328	244 192
Erlagd ränta och ränteintäkter	-521 240	-311 754
	<u>-1 413 432</u>	<u>290 550</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 413 432	290 550
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-1 493	4 192
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-43 920	-5 588
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	4 270	9 174
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	185 212	2 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 269 363	301 143
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-18 253
Investering maskiner, inventarier och installationer	-47 584	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 584	-18 253
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	1 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	-
Årets kassaflöde	-316 947	282 890
Likvida medel vid årets början	2 373 261	2 090 372
Likvida medel vid årets slut	2 056 314	2 373 262

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	87 år	(87 år)
Ombyggnad	87 år	(87 år)
Säkerhetsdörrar	30 år	(30 år)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 300 663	1 185 665
Hyror	689 257	676 162
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 605	6 460
Övriga hyresintäkter	130 352	132 615
	<u>2 131 877</u>	<u>2 000 902</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	109 489	66 338
Städning	39 805	38 641
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 822	12 647
Reparationer	285 507	176 289
El	54 799	51 495
Uppvärmning	433 582	398 742
Vatten	72 389	80 783
Sophämtning	33 428	26 971
Försäkringspremie	87 896	56 118
Självrisk	-	24 100
Fastighetsavgift bostäder	74 980	73 094
Fastighetsskatt lokaler	28 960	28 960
Övriga fastighetskostnader	27 815	10 755
Kabel-tv/Bredband/IT	83 341	100 852
Förvaltningsarvode ekonomi	90 709	89 399
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 279	1 380
Panter och överlåtelser	13 917	8 204
Juridiska åtgärder	33 004	12 354
Övriga externa tjänster	7 711	19 608
	<u>1 504 433</u>	<u>1 276 730</u>

Underhåll

Gemensamma utrymmen	60 928	-
Installationer	45 680	-
Tak	1 292 864	-
	<u>1 399 472</u>	<u>-</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>2 903 905</u>	<u>1 276 730</u>
------------------	------------------

Beloppet 60 928 kr avser en faktura för sanering i samband med brand. Föreningen har under 2025 erhållit full ersättning för detta belopp (100 %). Det bör därför beaktas att kostnaden inte belastar föreningens ekonomi långsiktigt, även om den redovisas under 2024.

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	181	-
Konsultarvode	14 428	-
Revisionsarvode	22 779	19 754
Summa	37 388	19 754

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	85 950	78 750
Sociala kostnader	27 005	24 743
	112 955	103 493

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	8 701 800	8 701 800
-Ombyggnad	5 877 434	5 877 434
-Byggnadsinventarier	1 099 459	1 099 459
-Mark	1 193 500	1 193 500
-Markanläggning	289 941	289 941
	17 162 134	17 162 134
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 040 569	-5 818 265
-Årets avskrivning enligt plan	-223 855	-222 304
	-6 264 424	-6 040 569
Redovisat värde vid årets slut	10 897 710	11 121 565
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 896 000	27 896 000
Mark	57 000 000	57 000 000
	84 896 000	84 896 000
 Bostäder	 82 000 000	 82 000 000
Lokaler	2 896 000	2 896 000
	84 896 000	84 896 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	374 690	374 690
-Nyanskaffningar	47 584	-
	422 274	374 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-309 032	-287 144
-Årets avskrivning enligt plan	-23 473	-21 888
	-332 505	-309 032
Redovisat värde vid årets slut	89 769	65 658

Not 8 Kassa och bank

Kassa	1 000	1 000
Collector Bank AB	-	30 521
Swedbank	178	178
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 055 137	2 341 563
Summa	2 056 315	2 373 262

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	2025-02-28	3,189%	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2025-02-28	3,189%	3 950 000	3 950 000
Swedbank Hypotek	2026-10-23	4,430%	3 200 000	3 200 000
Swedbank Hypotek	2025-10-24	2,950%	1 000 000	-
			12 150 000	11 150 000
Varav långfristig del			3 200 000	3 200 000
Varav kortfristig del			8 950 000	7 950 000
			12 150 000	11 150 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
Summa ställda säkerheter	12 300 000	12 300 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025 -

Carl Löfgren
Ordförande

Ellen Östberg
Ledamot

Henning Hedlund
Ledamot

Domina Bexell
Ledamot

Johanna Söderlund
Ledamot

Niklas Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 08:22

SENT BY OWNER:

Suzi Warto • 24.04.2025 12:49

DOCUMENT ID:

HJwlw9vJel

ENVELOPE ID:

rkULwcvyeg-HJwlw9vJel

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Ångpannan 18 - utkast 4.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL LÖFGREN carl.lofgren@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 16:09 25.04.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/27) IP: 2.70.248.161
2. ELLEN ÖSTBERG ellen.oestberg@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 17:16 25.04.2025 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/31) IP: 90.129.203.167
3. Erik Henning Hedlund henning.hedlund@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 17:48 25.04.2025 17:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/07/22) IP: 95.193.147.225
4. DOMINA BIRGITTA BEXELL dominabexell@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 09:40 26.04.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/17) IP: 90.227.61.183
5. Johanna Margareta Söderlund soderlund.m.johanna@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:18 28.04.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/17) IP: 90.228.219.56
6. NIKLAS ÖBERG oberg.nik@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 01:18 29.04.2025 01:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/22) IP: 103.125.234.62
7. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	02.05.2025 08:22 02.05.2025 08:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 4.223.125.171

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed