



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ångpannan 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅNGPANNAN 15	1994	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 554 kvm och 2 lokaler om 197 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 750 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anton Sörhus	Ordförande
Alexander Arkhem	Suppleant
Lina Jacobsson	Suppleant
Olivia Dyvling	Suppleant
Johan Arvidsson	Styrelseledamot
Emma Aspelin	Styrelseledamot
Julia Agetin	Styrelseledamot
Markus Ekbohm	Styrelseledamot
Mike Galliher	Styrelseledamot
Nils Åkesson	Styrelseledamot

Valberedning

Henrik Hagström
Anna Grieves

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Adersten Auktoriserad revisor Conseil Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2036.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

1984	●	Elstambyte
1984-1985	●	Rörstambyte
1994-1995	●	Renovering av balkonger Omputsning av fasad
1999	●	Nyinstallation hiss - Ny hissmotor
2005	●	Snörasskydd tak
2008	●	Dränering/stenkista gården - Bortledning av vatten från stuprör
2009	●	Installation av ny ventilation frisersalong Installation av ny ventilation restaurang Installation av ny takfläkt - I samband med åtgärder efter OVK
2010	●	Renovering soprum
2011	●	Installation fiberhub - Installation av Stokab. Ej fiber i huset. Installation av ny fettavskiljare i UC Installation av automatisk dörröppnare för ytterdörr Stamspolning
2012	●	Målning av tvättstuga
2013	●	Byte av stuprör

2013	●	Plattsättning utanför Indian Inn
2014	●	Målning av entré
2016	●	Målning av ytterdörrar - Ny färg som mer följer originalfärgen Målning av trapphus - Inklusive restaurering av takmålningar Fönsterrenovering - Samtliga fönster i lägenheter samt trapphus Målning av källargång Stängning av sopnedkast - I samband med detta har soprummet renoverats Byte av trapphusbelysning - Sensorstyrd belysning
2016-2017	●	Byte av UC - Även nytt expansionskärl
2017	●	Målning av hissschakt och hiss-galler
2017-2018	●	Radonmätning
2018	●	Stamspolning
2019	●	Undersökning och åtgärd av varmvattenproblem
2019-2020	●	Omputsning och målning av fasad Målning av yttertak
2021	●	Byte av tvättmaskiner - Två nya tvättmaskiner har köpts in Radonåtgärder i UC
2023-2024	●	Stambyte
2024	●	Byte bottenavlopp
2025	●	OVK

Avtal med leverantörer

Besiktning Hiss	Dekra
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Godel
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internet	Ownit
Kabel-TV leverantör	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC
Service hiss	Hissen
Service tvättstuga	Söderkyl
Städning	Maries Puts & Städ
Teknisk förvaltning	Allgranth

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har utfört en radonmätning under 2025 och genomför just nu uppföljande åtgärder. Föreningen har även genomfört en OVK och genomför under 2026 uppföljande åtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen har avslutat avtalet med Driftia och istället upprättat ett avtal med Allgranth för teknisk förvaltning.

Övriga uppgifter

Under året inkom krav på skadestånd från Indian Inn för att täcka upp för kostnader samt förlorad intäkt i samband med stambytet. Efter juridisk rådgivning beslutade Styrelsen om förlikning och att ersätta Indian Inn med 250000 genom tillfällig hyresnedsättning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 536 998	2 722 538	2 290 946	2 290 946
Resultat efter fin. poster	428 909	-5 548 822	-12 134 089	185 637
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	416 559	373 458	463 029	373 458
Taxeringsvärde	138 853 000	124 486 000	124 486 000	124 486 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	815	813	708	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,5	74,7	74,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 035	8 398	8 197	3 486
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 459	7 800	7 613	3 236
Sparande / kvm totalyta, kr	305	126	217	177
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	25	28	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	190	147	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	67	30	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	281	205	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,93	4,08	3,01	-
Räntekänslighet (%)	9,85	10,34	11,59	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 247 884	-	-	7 247 884
Upplåtelseavgifter	10 759 516	-	-	10 759 516
Fond, yttre underhåll	373 458	-373 458	416 559	416 559
Balanserat resultat	-15 809 187	-5 175 364	-416 559	-21 401 110
Årets resultat	-5 548 822	5 548 822	428 909	428 909
Eget kapital	-2 977 151	0	428 909	-2 548 242

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 984 511
Årets resultat	428 909
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-416 599
Totalt	-20 972 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	113 502
Balanseras i ny räkning	-20 858 699

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 536 997	2 722 538
Övriga rörelseintäkter	3	1 020 940	54 218
Summa rörelseintäkter		3 557 937	2 776 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 416 741	-6 785 447
Övriga externa kostnader	9	-288 606	-303 049
Personalkostnader	10	-103 890	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 436	-296 436
Övriga rörelsekostnader		-204 188	0
Summa rörelsekostnader		-2 309 861	-7 476 926
RÖRELSERESULTAT		1 248 077	-4 700 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 076	16 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-825 244	-865 503
Summa finansiella poster		-819 168	-848 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		428 909	-5 548 822
ÅRETS RESULTAT		428 909	-5 548 822

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	17 133 687	17 410 167
Maskiner och inventarier	13	11 648	31 604
Summa materiella anläggningstillgångar		17 145 336	17 441 772
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 145 336	17 441 772
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		78 040	52 679
Övriga fordringar	14	1 808 350	2 317 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 204	51 771
Summa kortfristiga fordringar		1 956 594	2 421 456
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 635	2 635
Summa kassa och bank		2 635	2 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 959 229	2 424 091
SUMMA TILLGÅNGAR		19 104 565	19 865 863

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 007 400	18 007 400
Fond för yttre underhåll		416 559	373 458
Summa bundet eget kapital		18 423 959	18 380 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 401 110	-15 809 187
Årets resultat		428 909	-5 548 822
Summa fritt eget kapital		-20 972 201	-21 358 009
SUMMA EGET KAPITAL		-2 548 242	-2 977 151
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 580 500	19 721 000
Summa långfristiga skulder		8 580 500	19 721 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 932 500	1 728 500
Leverantörsskulder		100 195	891 447
Skatteskulder		8 374	3 698
Övriga kortfristiga skulder		250 900	14 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	780 338	484 355
Summa kortfristiga skulder		13 072 307	3 122 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 104 565	19 865 863

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 248 077	-4 700 170
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	296 436	296 436
	1 544 513	-4 403 734
Erhållen ränta	6 076	16 851
Erlagd ränta	-806 523	-919 654
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	744 066	-5 306 537
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-986 383	19 028
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-272 428	-2 520 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-514 745	-7 807 600
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 375 000
Upptagna lån	800 000	513 277
Amortering av lån	-1 736 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-936 500	4 888 277
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 451 245	-2 919 323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 299 241	5 218 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	847 996	2 299 241

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ångpannan 15 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,04 - 6,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 028 624	2 022 237
Hysesintäkter lokaler	-250 000	0
Hysesintäkter lokaler, moms	612 480	588 962
Deb. fastighetsskatt, moms	67 500	61 077
Bredband	52 920	52 920
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-21 039
Dröjsmålsränta	542	147
Pantsättningsavgift	10 569	9 168
Överlåtelseavgift	13 193	8 478
Administrativ avgift	1 176	588
Öres- och kronutjämning	-7	0
Summa	2 536 997	2 722 538

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	54 218
Summa	0	54 218

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	34 224	57 016
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 792	91
Städning enligt avtal	29 532	24 780
Besiktningar	8 075	0
Hissbesiktning	9 746	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	46 788	0
Myndighetstillsyn	15 148	0
Gårdkostnader	1 365	0
Gemensamma utrymmen	405	0
Sophantering	3 741	3 642
Snöröjning/sandning	7 607	732
Serviceavtal	27 068	8 081
Förbrukningsmaterial	325	568
Summa	186 816	94 909

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	6 187
Tvättstuga	6 084	7 638
Dörrar och lås/porttele	15 951	6 083
VVS	5 673	12 906
Värmeanläggning/undercentral	11 358	2 807
Ventilation	52 376	0
Elinstallationer	5 986	0
Hissar	4 805	5 610
Fönster	2 023	0
Vattenskada	0	7 988
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 961
Summa	104 256	65 179

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	113 502	5 598 921
Summa	113 502	5 598 921

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	71 631	67 741
Uppvärmning	450 050	521 281
Vatten	181 762	184 862
Sophämtning/renhållning	53 374	58 887
Summa	756 816	832 771

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 369	0
Kabel-TV	14 201	10 029
Bredband	36 397	50 352
Fastighetsskatt	142 662	134 950
Korr. fastighetsskatt	9 722	-1 666
Summa	255 351	193 666

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 256	0
Juridiska åtgärder	56 829	16 079
Inkassokostnader	977	1 540
Revisionsarvoden extern revisor	68 250	32 500
Föreningskostnader	3 764	12 802
Förvaltningsarvode enl avtal	109 845	108 830
Överlåtelsekostnad	13 686	13 070
Pantsättningskostnad	13 936	14 558
Administration	12 507	4 893
Konsultkostnader	3 557	98 777
Summa	288 606	303 049

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	79 052	70 000
Arbetsgivaravgifter	24 838	21 994
Summa	103 890	91 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	824 787	864 361
Dröjsmålsränta	451	897
Kostnadsränta skatter och avgifter	6	245
Summa	825 244	865 503

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 943 732	23 943 732
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 943 732	23 943 732
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 533 565	-6 257 085
Årets avskrivning	-276 480	-276 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 810 045	-6 533 565
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 133 687	17 410 167
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 150 000</i>	<i>3 150 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 927 000	42 560 000
Taxeringsvärde mark	75 926 000	81 926 000
Summa	138 853 000	124 486 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 046	145 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 046	145 046
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-113 442	-93 486
Årets avskrivning	-19 956	-19 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-133 398	-113 442
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 648	31 604

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	948 667	18 897
Skattefordringar	0	1 503
Transaktionskonto	250 387	1 230 002
Borgo räntekonto	594 973	1 066 604
Summa	1 794 028	2 317 006

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 852	3 580
Förutbet försäkr premier	49 710	52 369
Förutbet kabel-TV	3 510	3 592
Förutbet bredband	12 132	0
Upplupna intäkter	0	-7 770
Summa	70 204	51 771

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	5,25 %		1 629 000
Swedbank	2028-09-25	4,24 %	6 435 000	6 467 500
Swedbank	2026-11-25	3,77 %	6 435 000	6 467 500
Swedbank	2026-01-23	3,61 %	2 180 750	2 191 750
Swedbank	2026-05-25	3,67 %	2 481 250	2 493 750
Swedbank	2027-11-25	2,78 %	2 189 000	2 200 000
Swedbank hypotek AB		3,11 %	792 000	
Summa			20 513 000	21 449 500
Varav kortfristig del			11 932 500	1 728 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 935 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	214 703	271
Uppl kostn el	6 526	4 453
Uppl kostnad Värme	61 155	60 836
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	0
Uppl kostn räntor	87 548	68 827
Uppl kostn vatten	30 784	28 883
Uppl kostnad Sophämtning	13 476	12 326
Uppl kostnad arvoden	70 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 994	18 852
Förutbet hyror/avgifter	239 152	229 907
Summa	780 338	484 355

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 310 000	34 310 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Anton Sörhus
Ordförande

Emma Aspelin
Styrelseledamot

Johan Arvidsson
Styrelseledamot

Julia Agetin
Styrelseledamot

Markus Ekbom
Styrelseledamot

Mike Galliher
Styrelseledamot

Nils Åkesson
Styrelseledamot

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

Conseil Revision AB
Niclas Adersten
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 10:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 09:48

DOCUMENT ID:

SJ9UrMi0-e

ENVELOPE ID:

ByF8BMjR-I-SJ9UrMi0-e

DOCUMENT NAME:

Brf Ångpannan 15, 716421-8310 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a7648bad64f8a4b80b057db169dc91fd0e39ed25d228db
ab5eca8be55acc313e57437e00e40e2c608e117291349
6c01d4d892957c74c644a8d9fe24ee596b0e0

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANTON SÖRHUS anton.sorhus@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:59 08.05.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.203.123
2. BO JOHAN INGEMAR AR VIDSSON joharv@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:02 08.05.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.6.171
3. JULIA AGETIN julia.agetin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:51 08.05.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.247.18
4. NILS ARVID CHRISTIAN Å KESSON nils.akesson@di.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:04 08.05.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.21.220
5. MARKUS EKBOM markusekbom@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:53 11.05.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.28
6. Mike Benjamin Galliher mike.galliher@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:02 11.05.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.18.27
7. EMMA ASPELIN emma.aspelin@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:12 11.05.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.18.15
8. Niclas Fredrik Antero Ade rsten niclas@conseil.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:18 12.05.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 46.227.70.227

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ångpannan 15
Org.nr. 716421-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ångpannan 15 för år 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ångpannan 15 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Conseil Revision AB

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 10:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 09:48

DOCUMENT ID:

S1qLBGj0Zx

ENVELOPE ID:

HyKLrfoCZI-S1qLBGj0Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Ångpannan.pdf

2 pages

SHA-512:

77e6f82b8dd505017ac14ad34943e1b7be01ea739fec98
638fcdec86b847e1619258b2d815ca84e0d766e503e8ae
8e48ff19dee245e020690a99911f7b4a8a5b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niclas Fredrik Antero Ade rsten	Signed	12.05.2026 10:18	eID	Swedish BankID
niclas@conseil.se	Authenticated	12.05.2026 10:18	Low	IP: 46.227.70.227

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

Attachments

No attachments 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

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