

Årsredovisning för

Brf Angloket

769638-7484

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ångloket, 769638-7484, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. BRF Ångloket är en äkta bostadsrättsförening som äger fastigheterna Penseln 1 och Penseln 2 på mark med äganderätt. Föreningen har 38 lägenheter med bostadsrätt och inga lokaler. Föreningen har ingen personal och anlitar en extern förvaltare för den löpande administrationen.

Vår förening är inte del av en samfällighet nu men den kommer att bli det i framtiden när området börjar bli klart.

En underhållsplan för Brf Ångloket har inte upprättats än.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen avgiftshöjning har skett under året.

Mål och planer för framtiden

Föreningen har som mål att erbjuda medlemmarna ett trivsamt och tryggt boende, samt att sköta fastigheten på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt. Föreningen följer den långsiktiga underhållsplanen som upprättades 2023 och som revideras årligen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 745 879	2 532 485	1 298 235	-
Resultat efter finansiella poster	-255 158	-519 965	-564 253	-
Soliditet, %	69	69	69	69
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	1 224	1 130	579	-
Skuldsättning per kvm	13 498	13 650	13 737	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	13 498	13 650	13 737	-
Sparande per kvm	195	77	-72	-
Räntekänslighet	11	12	24	-
Energikostnad per kvm	286	264	108	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	100	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

Avräkningsdag i förhållande till den byggande entreprenören var den 31 maj 2023, varför resultaträkningens poster i 2023 härrör från perioden juni-december. De nyckeltal för 2023 som baseras på poster i resultaträkningen kan därför inte direkt jämföras med motsvarande nyckeltal som beräknats på helårsbasis.

Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomiska plan gjordes när ränteläget var på en mycket lägre nivå. För att ta höjd för de ökade kostnaderna höjdes avgiften innan inflyttning med 21%. Resultatet för det första verksamhetsåret var trots detta en förlust, och styrelsen beslutade, för att säkerställa den framtida långsiktiga finansieringen, att höja avgiften med ytterligare 5%. Styrelsen håller noggrann koll på utvecklingen och per 2024-07-01 höjdes avgiften med ytterligare 20%.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	69 830 000	67 000	-1 151 218
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		69 000	-69 000
Årets resultat			-255 158
Vid årets slut	69 830 000	136 000	-1 475 376

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital -1 475 376 behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-1 220 218
årets resultat	-255 158
Totalt	-1 475 376
disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
balanseras i ny räkning	-1 545 376
Summa	-1 475 376

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 745 879	2 532 485
Övriga rörelseintäkter	3	10 473	23 718
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 756 352	2 556 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-912 551	-865 921
Övriga externa kostnader	5	-106 578	-97 970
Personalkostnader	6	-42 213	-40 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-691 824	-691 824
Summa rörelsekostnader		-1 753 166	-1 696 215
Rörelseresultat		1 003 186	859 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 258 410	-1 379 956
Summa finansiella poster		-1 258 344	-1 379 953
Resultat efter finansiella poster		-255 158	-519 965
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-255 158	-519 965
Skatter			
Årets resultat		-255 158	-519 965

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	99 081 788	99 773 612
Summa materiella anläggningstillgångar		99 081 788	99 773 612
Summa anläggningstillgångar		99 081 788	99 773 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		522	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	5 420
Summa kortfristiga fordringar		522	5 420
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		230 588	157 140
Summa kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		-	-
SUMMA TILLGÅNGAR		99 312 898	99 936 172

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 830 000	69 830 000
Fond för yttre underhåll		136 000	67 000
Summa bundet eget kapital		69 966 000	69 897 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 220 218	-631 253
Årets resultat		-255 158	-519 965
Summa fritt eget kapital		-1 475 376	-1 151 218
Summa eget kapital		68 490 624	68 745 782
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	22 466 250	15 009 900
Summa långfristiga skulder		22 466 250	15 009 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 796 550	15 593 100
Leverantörsskulder		55 025	47 653
Skatteskulder		-	8 064
Övriga skulder		253 807	253 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 642	278 668
Summa kortfristiga skulder		8 356 024	16 180 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 312 898	99 936 172

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-255 158	-519 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	691 824	691 824
	436 666	171 859
Betald skatt	-8 064	-31 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	428 602	140 683
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 898	29 931
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-19 852	-59 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 648	111 099
Investeringsverksamheten		
Byggnad	-	-
Mark	-	-
Avyttring av dotterföretag	-	-
Förändring pågående arbeten	-	-
Inbetalda medlemsinsatser	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering byggnadskreditiv	-	-
Lösen revers	-	-
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-340 200	-194 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 200	-194 400
Årets kassaflöde	73 448	-83 301
Likvida medel vid årets början	157 140	240 441
Likvida medel vid årets slut	230 588	157 140

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 502 079	2 293 906
Årsavgifter garage- och p-platser	181 444	220 229
Vattendebitering	61 208	18 350
Besöksparkering	1 148	-
Totalt	2 745 879	2 532 485

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Pant & överlåtelseavgifter	2 631	13 229
Andrahandsuthyrning	5 185	-
Övrigt	2 657	10 490
Summa	10 473	23 719

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	174 514	173 062
Värme	146 703	97 668
Vatten	320 980	321 303
Städning och renhållning	132 392	113 129
Snöröjning	6 920	41 332
Fastighetsförsäkring	42 819	50 591
Fastighetsförvaltning	58 772	45 943
Reparation och underåll av fastighet	12 140	5 734
Hissar	17 311	17 159
Totalt	912 551	865 921

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsmaterial	7 786	15 145
Kostnader för revision	14 131	13 433
Ekonomisk förvaltning	59 778	55 589
Övrigt	24 883	13 803
Summa	106 578	97 970

Not 6 Personal

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Arvoden och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala kostnader	7 213	5 500
Summa	42 213	40 500

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 869 000	100 869 000
	100 869 000	100 869 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 095 388	-403 564
-Årets avskrivning enligt plan	-691 824	-691 824
	-1 787 212	-1 095 388
Redovisat värde vid årets slut	99 081 788	99 773 612

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	7 796 550	15 593 100
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	22 466 250	15 009 900
	30 262 800	30 603 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 089 000	31 089 000

Underskrifter

Norrtälje, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Anita Qvarnström
Styrelseordförande

Christer Gustafsson

Benny Zetterlund

Viktor Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av
min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ångloket

Org.nr 769638-7484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångloket 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ångloket för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggsamt 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende