



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ånghästen

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. 10
Flerårsöversikt	s. 11
Upplysning vid förlust	s. 12
Förändringar i eget kapital	s. 12
Resultatdisposition	s. 12
Resultaträkning	s. 13
Balansräkning	s. 14
Kassaflödesanalys	s. 16
Noter	s. 17
Underskrifter	s. 26

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svärdet 9	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och har utrustats med värmepumpar som återanvänder värmen från lägenheterna till förvärmning av vatten. Även solceller har installerats på fastigheten.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa genom försäkringsförmedlare Leif Bolander & Co

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningens tomtarea är 9 283 m². I föreningen finns 232 bostadsrätter och 11 hyreslägenheter. Föreningen har haft sju lokaler uthyrda under året, varav ett garage. Två av lokalerna var endast uthyrda del av året.

Lokaler	Ytor
Bostadsrätter, varav 327m ² är införlivad yta	17 982 m ²
Hyresrätter	749 m ²
Garage (Stockholms Parkering AB)	4 963 m ²
Förskolan Orion (Södermalms sdf) 2 lokaler varav den ena på 58 m ² är barnvagnsförråd.	794 m ²
Säkerhetspartner	233 m ²
Stockholms demens- och specialteam	158 m ²
Integrelär	150 m ²
CO.Film AB 3 lokaler varav 2 förråd på 8 m ²	51 m ²
Stockholmshem (containerhuset)	40 m ²
Gemensamma lokaler	441 m ²
Övriga lokaler	94 m ²
Totalyta	25 655 m²

Lokalytorna har justerats jämfört med tidigare år.

Vid beräkning av nyckeltal avseende totalyta har gemensamma lokaler om 441 m² samt övriga lokaler om 94 m² exkluderats.

Gemensamma lokaler

Bastu med relaxrum

Festlokal med kök

Gym

Miljörum

Snickeri

Övernattningsrum, 3 st

Tvättstugor, 2 st

Styrelsens sammansättning

Johan Ingberg	Ordförande
Anders Pauser	Vice ordförande
Helena Örnevall	Sekreterare
Jill Salander	Kassör
Gunilla Georgsson	Ledamot
Kim Rhedin Hüttner	Ledamot
Mårten Hedström	Ledamot
Caren Huldén	Suppleant
Olle Hagman Moström	Suppleant

Valberedning

Alexander Peterson, sammankallande
Margareta Kristensson
Marina Gunnmo Grönros
Monica Hjorth von Zeipel

Firmateckning

Johan Ingberg och Anders Pauser i förening eller Johan Ingberg och Jill Salander i förening

Revisorer

Johan Olof Magnusson Dahl Auktoriserad revisor Kvadrat Revision AB
Jörgen Andersson Internrevisor
Oliver Gindin Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-08. Val av nytt revisionsbolag.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Webbplatsen www.brfanghasten.se publiceras
- 2011** ● Nödtelefon installerad i hiss
- 2011-2013** ● Rörelsestyrd ledbelysning inomhus
- 2012** ● Fiber till alla lgh samt installation av router och datauttag. Abonnemangsavgift inkluderad i avgift/hyra.
Spolning av avloppsstammar
Renovering av förskolans lokaler MB 9
Två övernattningsrum iordningställda
- 2012-2013** ● Fullständig renovering av tvättstugor med nya maskiner med automatisk dosering av tvättmedel och sköljmedel (ingår i avgiften)
Uppgradering av undercentralen (värme och vatten)
- 2013** ● OVK utförd i samtliga lokaler (vart tredje år)
Digitalt bokningssystem till gemensamma lokaler
Balkonger, byte av limträbalkar och tvättning
Renovering av värmestyrning till tre utomhustrappor
Renovering av skyddsrum
Förbättrat brandskydd
Porttelefon samt låssystem med taggar installerad

- 2013** ● OVK
- 2013-2014** ● Gym, totalrenovering
- 2014** ● Bastu, totalrenovering
Tillbyggnad fristående cykelrum mellan MB 13 och MB 17
Upprustning av lekplatser
Soldäck/uteplats byggt (nu nedmonterat)
Förbättrat skalskydd, dörrar och lås mot gångväg MB
Frånluftsfläktar med tillhörande värmepumpar (tillvarata värmen i frånluften)
- 2014-2015** ● Invändig renovering av hiss, utbyte av hissmaskiner och styrning
Bygglov för införlivning av korridorer och vindsutrymmen där möjligt
- 2014-2016** ● Bygglov till inglasning av balkonger
Nödljus installerat i fastigheten
- 2015** ● MC-platser i garage
Nytt snickarum inrett
Hjärtstartare i MB 13
- 2015-2016** ● Målning av alla slätputsade partier på fasaderna
- 2015-2018** ● Utbyte av termostater och radiokoppel
- 2016** ● Ledlampor utomhusbelysning och fasadbelysning
Upprustning av lekplatser
Utrymningslarm installerat för gemensamma lokaler i MB 13
Nyinstallation el-styrda rökluckor i samtliga trapphus
- 2017** ● Byte mjukfogar mellan huskroppar
Renovering trappan inkl. räcke mellan MB 9 och Rv 39 C
- 2017-2018** ● Renovering av samtliga sittgrupper på gården
- 2018** ● Installation dörröppnare samtliga entréer
Renovering värmestyrning trappa till Ånghästuparken
Utbyte hissmaskiner och styrning hissar, MB 17, Rv 29 och 33
Kurs hjärtstartare
OVK utförd i lägenheter (vart sjätte år)
OVK utförd i samtliga lokaler (vart tredje år)
- 2018-2019** ● Byte av ytterfönster till energiglas samt underhållsfria fönsterbågar av aluminium till alla lägenheter och lokaler.
Renovering av lokal på övre planet MB 17
- 2019** ● Swishbetalning och betalkort möjliggörs
Gemensamma cykelpumpar uppsatta samt målning i cykelrum

- 2019** ● Målning samtliga cykelrum samt bv-rum Rv
Vägbom uppsatt vid infarten Rv 29
Utepingisbord
Rökförbud på hela gården
Utbyte hissmaskiner och styrning hissar, MB 9, Rv 39 A
Komplettering av dusch i övernattningsrum
- 2020** ● Spolning av avloppsstammar
Installation två ljusstolpar vid vändplan
Målning trpphus, entréer samt slipning golv i entréer Rv
Utbyte hissmaskiner och styrning hissar, MB 13
Besiktning av egenkontroller utförd av miljöförvaltningen Stockholms stad (fukt, mögel, buller, ventilation, avdall, energi, köldmedi, radon, skadedjur mm.)
- 2021** ● Bastu, byte av aggregat
Festlokalen, ljudbesiktning
Ny rabatt anlagd utanför tvättstugan Rv 37
Utbyte hissmaskiner och styrning hissar, Rv 39 B och C
- 2022** ● Klätterställning lekplats MB 17 nedmonterat av säkerhetsskäl
Utbyte hissmaskiner och styrning hissar, Rv 35 och 37
Ombyggnation av hyreslokal till mindre yta MB 17, plan -1
Inventering och påfyllning av material i skyddsrum
Radonmätning
Besiktning av tak
Nyanskaffning av tvättmaskin och torktumlare till MB 13
OVK utförd i samtliga lokaler (vart tredje år)
- 2022-2023** ● Ombyggn av tidigare hyreslokal till bl.a. hantverkslokal MB 17, plan -1
Del av tidigare hyreslokal byggs om till kansli
Ett tredje övernattningsrum byggs till i förutvarande kansli
- 2022-2026** ● Bygglov till inglasning av balkonger
- 2023** ● Målning källarkorridorer Rv 29, 33, 35 och 37 samt MB 9 och 17
Ny rabatt anlagd utanför tvättstugan Rv 37
Tillsyn av MSB avseende skyddsrum
Uppdatering av låssystem och taggar
Nödljus installerat i fastigheten
Nyanskaffning hjärtstartare MB 13
Kurs hjärtstartare
Uppgradering av undercentralen (värme och vatten)
Appen "Min förening" erbjuds boende
- 2023-2024** ● Garage, totalrenovering
Förbättrat skalskydd, gallerstaket uppsatta i vissa utrymmen

2023-2025 ● Extraförråd har tillgängliggjorts

2024 ● Swishcertifikat uppdaterat t.o.m sep 2029

Förtydligad uppmärkning av husnumren på fasaden MB och ingång från gården Rv

Festlokalen, två ny spisar införskaffade

Festlokalen, två nya mikrovågsugnar införskaffade

Renovering trappan inkl. räcke mellan MB 9 och Rv 39 C

Soldäck/uteplats nermonterat

Skyddsrum, förbättrad uppmärkning samt plan för användning

Portnycklar tas bort, enbart låstaggas införs

Tillgång till hiss på plan -2 i MB 9 och 17 är nu enbart för boende som har förråd på dessa plan

Kod införs för förskolans föräldrar

Förbättrat skalskydd, låsringar i mässing byts till stål, förstärkning brytskydd, ståldörr MB 17 -2

Nyanskaffning mangel MB 13

OVK utförd i lägenheter (vart sjätte år)

OVK utförd i samtliga lokaler (vart tredje år)

Omstrukturering och översyn texter på hemsidan

2024-2025 ● Iordningställande av miljörum för fastighetsnära insamling, FNI

Solceller installerade i samband med takrenovering

Helrenovering av samtliga tak i fastigheten (installation solceller)

2025 ● Målning källarkorridorer Rv 39 A, B och C samt MB 13

Ombyggnation av tidigare hyreslokal till hantverkslokal och kansli Rv 33

Successivt utbyte av ledlampor i gemensamma utrymmen

Iordningställande två uteplatser/grillplatser

Återställning växter i rabatter efter byggnadsställningar

Nyanskaffning torktumlare MB 13

Förbättrat skalskydd portar, brytskydd samt säkerhetsgaller

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning balkonglådor m.m.
Brandvarnare (hyreslägenheter) m.m.
Porttelefoner m.m.
Värmepumpar m.m.
Målning utomhus m.m.
Målning inomhus
Festlokalens akustik
Renovering och ombyggnation hyreslokal MB 17
Uppgradering GSM-modem i hissar
- 2027** ● Hiss Rv 27 samt värmepumpar m.m.
Lekplatser
Slipning av golv
- 2028** ● Festlokalens inventarier
Värmepumpar m.m.
Tvättstugor m.m.
Sittgrupper m.m.

Avtal med leverantörer

Bokningssystem	Explizit Solutions AB
Brandskydd	Brandsäkra AB
Bredband	Ownit/Telenor Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Valorem Bostadsrättsförvaltning /Wasberg Redovisning AB
Elleverans	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar - service och underhåll	Aseka Hiss & Fastighets AB
Kabel-TV baskanaler	Tele2 AB
Passersystem	Låsborgen AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Sommar- och vinterunderhåll gården	MVE Mark & Miljö AB
Sophämtning miljörum samt grovsopor	Remondis Sweden AB
Städning gemensamma ytor	Ed´s Städfirma och Byggtjänst AB
Teknisk förvaltning	Borg & Merio AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug i Högalid Samfällighetsförening, med en andel på 7.6%.
Samfälligheten förvaltar sopsug.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10 procent från den 1 april för att täcka upp för ökade kostnader och framtida underhållskostnader.

Under året uppdagades det att från år 2018 har Södermalms stadsdelsförvaltning debiterats felaktig hyra för förskolan Orion. Föreningen har debiterat för hög hyra, och därför betalat tillbaka 383 tkr till stadsdelsförvaltningen.

Södermalms demens- och specialteam har felaktigt debiterats moms från det att föreningen bildades, företaget är inte momspliktigt. Föreningen har betalat tillbaka den debiterade momsen till företaget och också fått tillbaka motsvarande summa genom rättelse till Skatteverket.

Genom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen har det fastslagits att bostadsrättsföreningar som har momspliktiga lokalhyresgäster, har rätt att använda sig av omsättningsbaserad metod för att beräkna momsavdrag. Tidigare har momsavdraget baserats på kvadratmeteryta. Rättelse kan göras sex år tillbaka i tiden och för 2019 har 196 tkr återbetalts av Skatteverket. Rättelse för övriga år pågår.

Med stöd av konsultfirman KPMG har föreningen under 2025 övergått till det tvingande redovisningsregelverket K3. En av de mest betydande förändringarna med K3 är att stora underhållskostnader bokförs som tillgångar och skrivs av över tid, istället för att direkt påverka resultatet negativt. Fastigheten delas upp i komponenter (till exempel tak, fasad och solceller) med olika livslängd och därmed olika avskrivningstid. Det ger en mer rättvisande redovisning.

Föreningens amorteringsfria lån hos SHB på 40 mnkr till 2,42 procents ränta förföll den 30 oktober och efter upphandling beslutade styrelsen att teckna ett nytt lån hos SEB med bindningstid tre år till 2,54 procents ränta. Styrelsen beslutade att föreningen ska amortera 1 mnkr kronor per år.

Styrelsen har under året delat ut fem informationsbrev om ekonomin till medlemmarna.

Föreningen har en fordran på ett dödsbos obetalda avgifter som är planerade att betalas under våren när bouppteckningen är registrerad och godkänd.

Förändringar i avtal

Styrelsen har sagt upp avtalet med ABTOT AB avseende sommar- och vinterunderhåll. Nytt avtal tecknades med MVE Mark & Miljöteknik AB. Styrelsen beslutade också att säga upp avtal med såväl ekonomisk (Valorem/Wasberg Redovisning AB) som teknisk förvaltare (Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB) från den 31 december 2025. Ny ekonomisk och teknisk förvaltare från den 1 januari 2026 är SBC. Styrelsen beslöt också att säga upp avtal med Ownit/Telenor avseende bredband i och med att föreningen har fått ett bättre avtal med Bahnhof. Bandbredden ökar från 1,0 Gb till 2,5 Gb och vi får nya kraftfullare routrar samt lägre kostnader. Avtalet är femårigt. Utbyte kommer att ske under våren 2026.

Lokalhyresgästerna CO. Film AB och Integrelär har sagt upp sina hyresavtal (2025-08-31). CO. Film fortsätter att hyra två förråd. Säkerhetspartner kommer överta Integrelärs lokaler efter renovering och anpassning till deras verksamhet. Styrelsen arbetar vidare med olika förslag hur nuvarande styrelse- och hantverkslokal bäst ska användas framöver. CO. Films tidigare lokaler kommer framöver att användas som styrelserum samt lokal för entreprenörer/hantverkare att nyttja när de utför arbeten åt föreningen. Lokalen har renoverats efter att tidigare lokalhyresgäst lämnat lokalen.

Övriga uppgifter

I januari slutbesiktigades såväl taket som solcellerna. Takreoveringen och installationen av solceller skedde under år 2024. Även den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som påbörjades under hösten 2024 slutfördes i början av året.

Från och med januari kan boende källsortera matsopor i den s.k. gröna påsen som slängs i sopnedkast. I februari invigdes föreningens nya miljörum för fastighetsnära insamling av förpackningssopor (nytt regelverk som ska vara infört från och med 1 januari 2027). Den månatliga hämtningen av grovsopor har ersatts av en container som ställs upp vid containerhuset ungefär varannan månad.

På grund av flera inbrott/inbrottsförsök i källare har ett flertal säkerhetsåtgärder gjorts, bland annat har ett flertal brytskydd i portarna bytts ut.

En utfasning av tidigare ledlampor i gemensamma utrymmen har påbörjats och kommer att pågå under en längre tid då enbart trasiga lampor byts.

Föreningens planteringar har med hjälp av gårdsgruppen och andra medlemmar till stor del återställts efter det som förstördes av byggnadsställningarna vid takreoveringen. I slutet av året plattsattes två nya grillplatser på gården och i vår kommer bänkar att placeras ut på dessa.

Tvätt av gemensamma fönster genomfördes under sommarhalvåret. Tyvärr gick några fönster sönder då låsmekanismen kärvade. Även en totalrengöring av festlokalen med köket gjordes under sommaren liksom byte av baksand och påfyllning av strilsand på föreningens lekplatser.

Föreningen har under året haft två ärenden i Hyresnämnden. Det ena ärendet avsåg otillåten andrahandsuthyrning av en bostadsrätt, vilket föreningen vann och medlemmarna har nu sålt lägenheten. Det andra ärendet avsåg förhandling om en lokalhyresgästs hyresnivå. Förhandlingen slutade i förlikning och lokalen är nu uppsagd av lokalhyresgästen.

Styrelsen utreder ägarförhållandet avseende bron som går mellan Maria Bangata och fastigheten. Det är viktigt att ansvaret för underhåll och skötsel blir utrett. Enligt lantmäterimyndighetens karta går tomtgränsen endast en kortare sträcka ut på bron (tre meter). Bron finns inte heller upptagen i köpehandlingarna mellan Stockholmshem och föreningen. Styrelsen skickade frågan till Stockholms stad som nu har vidarebefordrat frågan till Stockholmshem.

Fyra nya extraförråd har tillskapats under året och samtliga extraförråd är uthyrda.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 351 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 352 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	18 808 528	17 749 088	15 923 908	16 303 580
Resultat efter fin. poster	-8 945 333	-15 022 552	-16 150 621	-2 200 860
Soliditet (%)	82	82	84	85
Yttre fond	4 349 640	649 640	649 640	0
Taxeringsvärde	1 027 400 000	981 400 000	981 400 000	981 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	639	588	571	558
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59	59	64	61
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 083	5 098	4 418	4 418
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 573	3 583	3 105	3 105
Sparande / kvm totalyta, kr	190	124	48	114
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	51	78	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	107	92	80
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	33	24	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	190	194	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,9	9	8	8

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 - 25 120m² 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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat, -8,9 mnkr beror till stor del på övergången till redovisningsreglementet K3. Avskrivningskostnaderna har i och med övergången ökat med cirka 9,8 mnkr jämfört med år 2024.

Föreningen har inte avsatt tillräckligt sparande per kvadratmeter totalyta för att täcka framtida underhåll. Styrelsen räknar därför med att höja årsavgiften framöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	452 320 927	-	-267 292	452 053 635
Upplåtelseavgifter	41 143 786	-	-	41 143 786
Fond, yttre underhåll	649 640	-	3 700 000	4 349 640
Uppskrivningsfond	0	-	14 158 860	14 158 860
Optionsavtal	750 000	-	-	750 000
Balanserat resultat	-32 125 386	-15 022 552	-12 043 907	-59 191 845
Årets resultat	-15 022 552	15 022 552	-8 945 333	-8 945 333
Eget kapital	447 716 415	0	-3 397 672	444 318 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-55 491 845
Årets resultat	-8 945 333
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 700 000
Totalt	-68 137 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 399 640
Balanseras i ny räkning	-66 737 539

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	18 808 531	17 717 964
Övriga rörelseintäkter	3	230 646	31 123
Summa rörelseintäkter		19 039 177	17 749 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 512 478	-26 376 644
Övriga externa kostnader	9	-1 484 623	-1 510 994
Personalkostnader	10	-588 427	-700 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 437 997	-2 643 400
Summa rörelsekostnader		-26 023 525	-31 231 887
RÖRELSERESULTAT		-6 984 349	-13 482 799
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 214	139 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 984 199	-1 679 690
Summa finansiella poster		-1 960 985	-1 539 753
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 945 333	-15 022 552
ÅRETS RESULTAT		-8 945 333	-15 022 552

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	524 927 415	521 261 832
Markanläggningar	13	54 194	62 763
Maskiner och inventarier	14	663 534	6 234 247
Pågående projekt	15, 16	570 430	4 129 756
Summa materiella anläggningstillgångar		526 215 573	531 688 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		526 215 573	531 688 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 631 605	2 368 730
Övriga fordringar	17	4 099 450	1 030 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	671 864	823 072
Summa kortfristiga fordringar		6 402 919	4 222 157
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 688 090	9 206 462
Summa kassa och bank		6 688 090	9 206 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 091 009	13 428 619
SUMMA TILLGÅNGAR		539 306 582	545 117 217

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		493 197 421	493 464 713
Uppskrivningsfond		14 158 860	0
Fond för yttre underhåll		4 349 640	649 640
Egna bostadsrätter		750 000	750 000
Summa bundet eget kapital		512 455 921	494 864 353
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-59 191 845	-32 125 386
Årets resultat		-8 945 333	-15 022 552
Summa ansamlad förlust		-68 137 179	-47 147 938
SUMMA EGET KAPITAL		444 318 742	447 716 415
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	89 490 000	90 000 000
Summa långfristiga skulder		89 490 000	90 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	255 000	0
Leverantörsskulder		1 629 514	1 455 585
Skatteskulder		127 163	0
Övriga kortfristiga skulder		374 111	463 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 112 052	5 482 080
Summa kortfristiga skulder		5 497 839	7 400 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		539 306 582	545 117 217

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 984 349	-13 482 799
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	12 437 997	2 643 400
	5 453 648	-10 839 399
Erhållen ränta	23 214	139 937
Erlagd ränta	-2 152 539	-1 625 934
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 324 324	-12 325 396
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 767 091	-3 611 387
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 989 623	-195 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 101 791	-16 132 663
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 417 311	-701 182
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 417 311	-701 182
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	750 000
Upptagna lån	0	12 000 000
Amortering av lån	-255 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-255 000	12 750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 429 480	-4 083 845
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 206 462	13 290 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 635 943	9 206 462

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ånghästen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,14 % - 10 %
Yttertak	2,56 %
Fasader	5,68 %
Balkonger	5 %
Stamledningar värme	5,68 %
El	4 % -15,15 %
Dörrar och portar	6,67 % -20 %
Ventilation	5,68 %
Markanläggning	5,26 %
Inventarier och verktyg	5 % -20 %

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	11 283 116	10 379 852
Extra årsavgifter	203 641	188 067
Hysesintäkter bostäder	1 252 272	1 172 257
Hysesintäkter lokaler	3 564 220	492 173
Hysesintäkter lokaler, moms	2 254 179	5 087 118
Hysesintäkter förråd	142 779	129 794
Hysesintäkter övr objekt	10 200	10 193
Deb. fastighetsskatt	7 685	0
Deb. fastighetsskatt, moms	-322 488	0
Intäkter solel, moms	1 956	0
Gemensamhetslokal	322 880	223 372
Fakturerade kostnader	0	484
Pantsättningsavgift	11 082	12 212
Överlåtelseavgift	17 529	22 328
Andrahandsuthyrning	8 783	0
Vidarefakturerade kostnader	50 735	0
Öres- och kronutjämning	-38	115
Summa	18 808 531	17 717 964

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	26 126
Övriga erhållna bidrag	87 480	0
Övriga intäkter	0	4 998
Försäkringssättning	66 531	0
Övriga intäkter, moms	76 635	0
Summa	230 646	31 123

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	698 788	580 742
Fastighetsskötsel utöver avtal	169 692	73 394
Fastighetsskötsel gård enl avtal	287 643	588 654
Städning enligt avtal	491 028	511 258
Städning utöver avtal	47 703	0
Bevakning	0	285 824
Serviceavtal, hissar	88 492	17 883
Förbrukningsmaterial	536	0
Summa	1 783 882	2 057 755

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	308 821	628 914
Hyseslägenheter	72 448	68 303
Bostadsrättslägenheter	82 239	390 513
Hyseslokaler	30 183	19 720
Förskola	1 203	0
Trapphus/port/entr	77 481	3 579
Övriga gemensamma utrymmen	340 155	311 069
VVS	712	0
Hissar	54 591	123 590
Garage/parkering	5 787	0
Summa	973 619	1 545 688

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	690 767	366 988
Huskropp utvändigt	85 114	13 496 837
Lokaler	0	1 115 009
VVS	285 703	393 203
Tele/TV/bredband/porttelefon	129 263	53 937
Hiss	0	118 109
Mark/gård/utemiljö	179 416	14 481
Summa	1 370 263	15 558 564

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	822 556	1 269 526
Uppvärmning	3 123 071	2 675 617
Vatten	796 813	821 300
Sophämtning/renhållning	754 298	694 623
Summa	5 496 738	5 461 067

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	417 697	385 125
Kabel-TV	172 014	174 049
Bredband	274 777	274 305
Fastighetsskatt	1 023 489	920 090
Summa	1 887 977	1 753 569

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	141 135	0
Revisionsarvoden extern revisor	59 534	72 375
Revisionsarvoden internrevisor	10 100	10 000
Styrelseomkostnader	17 674	0
Förvaltningsarvode enl avtal	354 901	282 787
Pantsättningskostnad	8 572	0
Övriga förvaltningsarvoden	22 811	120 604
Korttidsinventarier	417 896	577 984
Administration	31 313	22 811
Konsultkostnader	362 583	356 342
Tidningar och facklitteratur	48	3 471
Bostadsrätterna Sverige	7 754	15 939
Föreningsavgifter	20 730	0
Övriga externa kostnader	29 572	48 680
Summa	1 484 623	1 510 994

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	413 000	534 247
Övriga arvoden	76 900	54 000
Arbetsgivaravgifter	98 527	112 602
Summa	588 427	700 849

Föreningen betalar i dagsläget inte ut några löner utan endast arvoden. Arvoden betalas ut till styrelsen, två husvärdar, valberedningen, internrevisorer samt ett mindre arvode till allt-i-allo som fixar trasiga möbler. Internrevisor redovisas under noten övriga externa kostnader.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 983 786	1 679 604
Dröjsmålsränta	413	86
Summa	1 984 199	1 679 690

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	546 702 419	546 001 237
Årets inköp	1 417 311	701 182
Omfört från pågående	4 129 756	0
Omklassificering K3	11 486 669	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	563 736 155	546 702 419
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 440 587	-23 513 397
Årets avskrivning	-11 916 554	-1 927 190
Omklassificering K3	-15 610 459	
Utgående ackumulerad avskrivning	-52 967 600	-25 440 587
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	0	0
Årets uppskrivning	14 566 946	0
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-408 086	0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	14 158 860	0
Utgående restvärde enligt plan	524 927 415	521 261 832
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	263 851 936	263 851 936
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	465 000 000	372 000 000
Taxeringsvärde mark	562 400 000	609 400 000
Summa	1 027 400 000	981 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 691	161 691
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 691	161 691
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-98 928	-90 358
Årets avskrivning	-8 569	-8 570
Utgående ackumulerad avskrivning	-107 497	-98 928
Utgående restvärde enligt plan	54 194	62 763

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 066 427	16 066 427
Årets inköp	0	0
Omklassificering K3	-12 057 098	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 009 329	16 066 427
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 832 180	-9 124 540
Årets avskrivning	-104 788	-707 640
Omklassificering K3	6 591 173	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 345 795	-9 832 180
Utgående restvärde enligt plan	663 534	6 234 247

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	570 430	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	570 430	0

NOT 16, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	4 129 756	0
Årets investeringar	0	4 129 756
Omfört till Byggnad	-4 129 756	0
Summa pågående arbeten	0	4 129 756

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	151 597	382 637
Skattefordringar	0	647 718
Transaktionskonto	3 947 853	0
Summa	4 099 450	1 030 355

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	677	0
Förutbet försäkr premier	352 233	0
Förutbet kabel-TV	20 172	0
Förutbet bredband	91 798	0
Övr förutb kostn uppl int	206 984	823 072
Summa	671 864	823 072

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-07-30	2,91 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,61 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	LÖST	-	0	40 000 000
SEB	2030-10-28	1,13 %	12 000 000	12 000 000
SEB	2029-10-28	1,42 %	13 000 000	13 000 000
SEB	2028-10-28	2,72 %	13 000 000	13 000 000
SEB	2028-10-28	2,54 %	39 745 000	0
Summa			89 745 000	90 000 000
Varav kortfristig del			255 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 470 000 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	72 627	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	-15 836	0
Uppl kostnad Städning entrepr	35 133	0
Uppl kostn el	78 784	0
Uppl kostnad Värme	465 663	0
Uppl kostn räntor	50 001	218 341
Uppl kostn vatten	68 628	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 055	0
Förutbet hyror/avgifter	2 285 997	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	4 551 514
Övriga uppl kostn och förutb int	0	651 225
Beräkn arvode revision	61 000	61 000
Summa	3 112 052	5 482 080

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

150 000 000

2024-12-31

150 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens lokalhyresgäst Säkerhetspartner Norden AB kommer efter ombyggnation att överta tidigare lokalhyresgästs (Integrelär/Vikarielänken) lokaler på Maria Bangata 17 från den 1 april. Avtalet är skrivet på fem år med möjlighet till förlängning tre år i taget. Föreningens kostnad för ombyggnationen beräknas ha betalats efter cirka tre och ett halvt år. På grund av att det inte längre finns reservdelar att tillgå för föreningens porttelefoner kommer dessa att bytas ut till en mer modern version, t.ex. kan boende själva lägga till vilka telefonnummer som ska finnas i porttelefonen och möjlighet att se vem som ringer på densamma. Låsborgen AB har under året påbörjat arbetet med kabeldragningar i fastigheten som en del av genomförandet. I samband med bytet kommer nuvarande boendetaggar att bytas ut till krypterade och kopieringsskyddade. I samband med taggbytet kommer också en särskild snickeritagg att införas för samtliga som vill ha tillgång till snickeriet. I dagsläget är tillgången kodad på lägenheten. Utdelning av nya taggar och installation av porttelefoner sker under mars, därefter kommer de gamla porttaggarna inte att fungera. I och med att GSM-nätet för 2G och 3G släcks ner inom kort, kommer uppgradering av larmsystemet i hissarna att göras under första kvartalet. En nya värmepump har installerats i början av januari och ytterligare en är beställd.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Anders Pauser
Vice ordförande

Gunilla Georgsson
Ledamot

Helena Örnevall
Sekreterare

Jill Salander
Kassör

Johan Ingberg
Ordförande

Kim Rhedin Hüttner
Ledamot

Mårten Hedström
Ledamot

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

Kvadrat Revision AB
Johan Olof Magnusson Dahl
Auktoriserad revisor

Jörgen Andersson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 19:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 20:53

DOCUMENT ID:

H1eAzT-n3Wx

ENVELOPE ID:

BJRGpZ22Zg-H1eAzT-n3Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Ånghästen, 769603-8038 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

28 pages

SHA-512:

0d6f94e095a048b6fcf37446f44502d0799256fe57ef9cd
8a7be9407aad0e5beb379b0d42a9d7dd90b62437264f6
83e789794b5156f2a649b14996411fae1d2d

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. JOHAN INGBERG johan@brfanghasten.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:10 14.04.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.169.158
2. JILL SALANDER jill@brfanghasten.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 06:06 15.04.2026 06:04	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.169.171
3. ANDERS PAUSER anders.p@pausermedia.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:44 15.04.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.204.97
4. HELENA ÖRNEVALL helena@brfanghasten.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:57 14.04.2026 21:00	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.11.144
5. MÅRTEN HEDSTRÖM hedstrom.marten@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:54 15.04.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.11.140
6. KIM RHEDIN HÜTTNER kim.rhedin@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:00 15.04.2026 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.11.214
7. GUNILLA GEORGSSON ggeorgsson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:34 15.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.213.85
8. FRANS JÖRGEN ANDERSSON jorgen.x.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:05 15.04.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.11.163
9. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@ekonum.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:23 15.04.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.10.10

* 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 Bostadsrättsföreningen Änghästen
Org.nr 769603-8038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Änghästen för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Änghästen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Änghästen 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 Bostadsrättsföreningen Änghästen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 överträdelse 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

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl
Auktoriserad revisor

Jörgen Andersson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 19:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 20:53

DOCUMENT ID:

rk0GaZ23bx

ENVELOPE ID:

Hk0zT-n3-e-rk0GaZ23bx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ånghästen

2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

6ccf97f3d98526d93ea3af89ebd59fd6fccea01bc8e8c17

5594046881263768da96a38fc9557f645e2840fc963ad1

1105f3bb0f995a8e8fb6cd686e6f96bc622

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRANS JÖRGEN ANDERS SON	Signed	15.04.2026 19:03	eID	Swedish BankID
jorgen.x.andersson@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 18:51	Low	IP: 37.247.11.163
2. Johan Olof Magnusson D ahl	Signed	15.04.2026 19:23	eID	Swedish BankID
johan.dahl@ekonum.se	Authenticated	15.04.2026 19:22	Low	IP: 46.252.10.10

* 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