

Årsredovisning för

Brf Ångpannan 12

702002-6337

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ångpannan 12 , 702002-6337, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-02-11 och aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-08-09.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Moms

Föreningen är inte momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
Ångpannan 12	Stockholm	1929	1929

Föreningen förvärvade fastigheten 1942. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten som är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna/Söderberg och Partner, för närvarande hos Folksam, med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Byggnadsytor

Byggnaden omfattar:

Objektstyp	Antal	Yta
Bostadsrätter	39	1657
Lokal	1	96

Föreningens hyreslokal har varit uthyrd hela året för kontorsverksamhet.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma bestått av följande ledamöter:

Ulf Yngvesson	Ordförande
Arvid Fornander	Ledamot
Elias Ågren	Ledamot
Jens Bjurman	Ledamot
Tove Grimgarn	Ledamot
Ulf Bringle	Suppleant
Tor Westerlund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Johan Dahl	Auktoriserad revisor	Kvadrat Revision AB
------------	----------------------	---------------------

Årsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status och underhållsplan

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan, men kommer att tas fram under 2026. Syftet med underhållsplanen är att säkerställa att förutsättningar finns för att genomföra det underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Genomförda större underhållsåtgärder (urval)

År	Åtgärd
2024	Fönsterrenovering, påbörjad
2024	Styrsystem värme
2022	Byte av värmecentral
2021	Porttelefon
2017	Renovering av hiss
2016	Fasad gata
2010	Fasad gård
2010	Elstammar

Planerat underhåll/Underhållsprognos

År	Åtgärd
2026	Spolning och filmning av stammar
2027	Relining av köksstammar 2027

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 20% fr.o.m. 1 januari 2025.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Teknisk förvaltning och övrig fastighetsskötsel

För fastighetsskötsel och bistånd med den tekniska förvaltningen har Hutta Fastighetsförvaltning AB/Björn Höglund anlåtats.

Hissen har skötts av Hissen AB och trappstädningen av Jama Service företaget AB. Boka Tvättid Sverige AB hanterar bokningen av tvättstugan.

Föreningen har ett kollektivt bredbandsabonnemang hos Bahnhof AB och TV-tjänster levereras av Tele2 AB.

Medlemsinformation

Antalet Medlemmar vid räkenskapsårets början var 55. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar 11. Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 54.

Under året har det skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt (kr)

	2025	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 482 513	1 202 287	1 138 924	1 138 935	1 151 874
Resultat efter finansiella poster	166 226	-665 521	-282 772	-80 151	-37 962
Soliditet %	-163	-24	-12		
Årsavgift*/kvm bostadsrättsyta	816	656	626	626	594
Energikostnad/kvm totalyta	269	273	258	248	226
Värme/kvm totalyta	176	182	170	153	162
El/kvm totalyta	35	36	44	53	32
Vatten/kvm totalyta	58	55	44	42	32
Sparande/kvm totalyta	137	-79	-170	-46	-22
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 621	3 621	3 138	3 138	3 138
Skuldsättning/kvm totalyta	3 423	3 423	2 966	2 966	2 966
Ränta/kvm totalyta	112	152	135	52	37
Årsavgifternas* andel av tot. rörelseintäkter (%)	89,5	89	88	88	84
Räntekänslighet* (%)	4,44	5,52	5,01	5,01	5,29

Bostadsrättsyta 1 657 kvm. Totalyta 1 753 kvm.

*) Enligt nya rekommendationer från Bokföringsnämnden (BFNAR 2023:1) ska avgift för bredband som debiteras alla medlemmar anses vara en del av årsavgiften. Någon faktiskt höjning av årsavgiften har inte skett mellan 2021 och 2022.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Balkong -fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	150 000	174 900	61 221	1 040 859	-5 046 389	-665 520
Avsättning balkongfond			7 992		-7 992	
Disposition enl årsstämmobeslut						
Årets resultat					-665 520	665 520
Avsättning yttre fond				220 890	-220 890	
lanspråktagande yttre fond				-527 600	527 600	
Årets resultat						166 226
Vid årets slut	150 000	174 900	69 213	734 149	-5 413 191	166 226

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-5 413 191
Årets resultat	166 226
Totalt	-5 246 965
Avsättning till yttre underhållsfond	221 715
Avsättning balkongfond	7 992
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-39 461
Balanseras i ny räkning	-5 437 211
Summa	-5 246 965

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, se efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande 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	1 482 513	1 202 287
Övriga rörelseintäkter		28 438	19 560
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 510 951	1 221 847
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 075 349	-1 614 210
Personalkostnader		-38 637	-6 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-35 004	0
Summa rörelsekostnader		-1 148 990	-1 620 813
Rörelseresultat		361 961	-398 966
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 822	-266 807
Summa finansiella poster		-195 735	-266 555
Resultat efter finansiella poster		166 226	-665 521
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		166 226	-665 521
Skatter			
Årets resultat		166 226	-665 521

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 355 774	1 390 778
Summa materiella anläggningstillgångar		1 355 774	1 390 778
Summa anläggningstillgångar		1 355 774	1 390 778
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		266 190	253 907
Övriga fordringar		12 536	15 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 900	47 808
Summa kortfristiga fordringar		327 626	317 541
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		843 696	596 800
Summa kassa och bank		843 696	596 800
Summa omsättningstillgångar		1 171 322	914 341
SUMMA TILLGÅNGAR		2 527 096	2 305 119

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 000	150 000
Upplåtelseavgifter		174 900	174 900
Balkongfond		69 213	61 221
Fond för yttre underhåll		734 149	1 040 859
Summa bundet eget kapital		1 128 262	1 426 980
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 413 191	-5 046 389
Årets resultat		166 226	-665 520
Summa fritt eget kapital		-5 246 965	-5 711 909
Summa eget kapital		-4 118 703	-4 284 929
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		40 255	22 581
Skatteskulder		14 610	9 656
Övriga skulder		47 000	47 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		543 934	510 811
Summa kortfristiga skulder		6 645 799	6 590 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 527 096	2 305 119

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	166 226	-665 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	30 343	-5 493
	<u>196 569</u>	<u>-671 014</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 569	-671 014
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 084	-51 397
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	60 411	17 495
	<u>246 896</u>	<u>-704 916</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 896	-704 916
 Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	800 000
	<u>0</u>	<u>800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	800 000
 Årets kassaflöde	246 896	95 084
Likvida medel vid årets början	596 800	501 716
Likvida medel vid årets slut	843 696	596 800

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Föreningen har fördelat värdet mellan byggnad och mark samt justerat ackumulerade avskrivningar avseende tidigare ej genomförda avskrivningar på investeringar. Rättelse har gjorts av ingående balanser.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnad	50

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning**Nettoomsättning**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ärsavgift	1 352 589	1 087 723
- Ärsavgift*	1 299 309	1 035 163
- Bredbandsavgift	53 280	52 560
Balkongavgift	7 104	7 104
Hysesintäkter, lokaler	122 820	107 460
Summa nettoomsättning	1 482 513	1 202 287

*) I ärsavgiften ingår värme, vatten samt basutbud för kabel-TV.

Not 3 Övriga externa kostnader**Driftkostnader**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Uppvärmning	309 189	319 917
El	61 415	63 563
Vatten och avlopp	101 192	95 963
Hiss	6 634	6 368
Sophämtning	68 640	60 812
Städning och renhållning	59 341	56 796
Fastighetsskötsel	52 500	52 500
Kabel-TV och Bredband	69 600	63 656
Fastighetsförsäkring	51 734	48 687
Förbrukningsmaterial, fastighet	750	584
Förbrukningsinventarier, fastighet	7 847	5 053
	788 842	773 899

Reparationer och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gård	130	0
Vatten och avlopp	5 625	6 821
Tvättstugan	12 073	4 595
Hissar	10 521	9 137
Huskröpp	17 262	100 888
	45 611	121 441

Planerat underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vatten och sanitet	0	412 500
Huskröpp	39 461	115 100
	39 461	527 600

Administrativa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Telefon och porto	12 213	2 453
Ekonomisk förvaltning	66 458	64 944
Bankkostnader	7 353	24 340
Föreningsavgifter	5 560	5 560
Konsultarvoden	12 837	12 990
Övriga kostnader	10 728	8 373
	115 149	118 660

Fastighetsskatt/avgift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt/avgift	86 286	72 610
	86 286	72 610

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 987 350	217 350
-Investeringar		3 770 000
Vid årets slut	3 987 350	3 987 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 009 222	0
-Årets avskrivning enligt plan	-35 004	0
-Korrigerig	0	-3 009 222
Bokfört värde byggnad	-3 044 226	-3 009 222
Redovisat värde vid årets slut	943 124	978 128
Mark	412 650	412 650
	1 355 774	1 390 778
Taxeringsvärde		
Mark	48 426 000	51 744 000
Byggnad	25 479 000	21 886 000
	73 905 000	73 630 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hypotek 285 001 094-9, räntesats 3,052%, löptid 260228	1 200 000	1 200 000
Swedbank Hypotek 285 754 876-8, räntesats 3,088%, löptid 260128	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 285 935 591-5, räntesats 2,922%, löptid 260228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 935 594-9, räntesats 2,558%, löptid 260228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 935 595-6, räntesats 3,047%, löptid 260228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 593 287-2, räntesats 2,502%, löptid 260228	800 000	800 000
Summa	6 000 000	6 000 000

*) Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
Summa ställda säkerheter	6 000 000	6 000 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades, Stockholm 2026-05-19.

Stockholm det datum som framgår av elektroniska underskrifter

Ulf Yngvesson
Ordförande

Jens Bjurman
Ledamot

Elias Ågren
Ledamot

Tove Grimgarn
Ledamot

Arvid Fornander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift

Johan Dahl
Auktoriserad revisor

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

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Final Brf Ångpannan 12.pdf
Checksumma: f389daff95a9433457a382acffa889d9007bb124f10f655f1e35d0016d6f9fd1
Skickad: 2026-05-19 kl 20:09

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ULF LENNART YNGVESSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-19 kl 20:34



Digitalt signerad av: TOVE GRIMGARN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-19 kl 20:57



Digitalt signerad av: Jens Peter Bjurman
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-19 kl 21:35



Digitalt signerad av: ARVID FORNANDER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-20 kl 16:41



Digitalt signerad av: ELIAS ÅGREN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-20 kl 16:43

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2026.



Digitalt signerad av: Johan Olof Magnusson Dahl
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-20 kl 16:45

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>