

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Ångkvarnen 2

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader. Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ångkvarnen 2, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 september 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kungsängen 42:2 i Uppsala kommun den 29 april 2010. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 7 våningar med totalt 103 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 8 332 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 41 st 3 rum och kök
- 26 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Föreningen disponerar 94 bilplatser och 10 platser avsedda för Lådcykel/moped/MC i gemensamhetsanläggning.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Gemensamma utrymmen

Soprum för brännbara och komposterbara sopor samt med källsortering.

Ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt, registrerad 4 mars 2009, avseende vatten och avlopp till förmån för Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning, gång- och cykelvägar, garage inklusive nedfart, cykelförråd, VA-ledningar, grönytor, pumpstation, komplementbyggnader, lekytor, hiss i garage, sprinkleranläggning i garage samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m2/platser	Löptid t.o.m.
Bellissimo Restaurang AB	Restaurang	Ja	283	2027-01-31
Aimo Park Sweden AB*	Garage	Ja	94	2024-12-31

*Avtalet har upphört per 2024-12-31 då föreningen numera hyr ut sina parkeringsplatser i egen regi.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar ställig fastighetsskatt för den yta som är taxerad som lokal. För lokaler är skattesatsen för närvarande 1% och beräkningsunderlaget utgörs av 2022 års taxeringsvärde. Kommunal fastighetsavgift uppgick 2024 till 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 311 744 000 kr, varav byggnadsvärdet är 207 656 000 kr och markvärde 104 088 000 kr. Värdeår är 2011.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2025 och förlängs därefter automatiskt med 1 år i taget.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Upplands Boservice. Det nuvarande avtalet har löptid fram till den **30 juni 2024** med tre års förlängning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2010.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Föreningen avsätter 258 450 kr år till den yttre fonden.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor är placerade till villkor som framgår av not 10.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2024 haft följande sammansättning:

Christian Nyberg	Ordförande
Mats Åhlund	Ledamot
Ulf Tillström	Ledamot
Daniel Dyverfeldt	Ledamot
Per Lundblad	Suppleant
Ulla Hultström	Suppleant
Fredy Arteaga	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 1 konstituerande möte och 12 protokollförda möten. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisor

BOREV Revision AB

Valberedning

Guntra Åhlund
Peter Tamfelt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggning av ett av våra 3 lån från SEB till Danske bank.
Byte från Aimo park till Fastum för administration av våra garageplatser.
Beslut om avgiftshöjning med 7% från 250101.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 162 (158) medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 7 (3) överlåtelser skett till ett snittpris per kvm på 44 382 (40 396) kronor.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 909	6 680	5 865	5 818
Resultat efter finansiella poster	-1 705	-1 259	-507	-537
Soliditet (%)	74	74	74	74
Årets resultat exkl. avskr.	793	1 239	1 993	1 963
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	676	659	567	569
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 109	8 191	8 301	8 440
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 385	8 469	8 583	8 727
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	177	236	268
Räntekänslighet (%)	12	13	15	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	175	135	140
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	80	79	80

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på avskrivningen för byggnaden, på totalt 2 462 680 kr samt ökade räntekostnader vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror till största del på avskrivningarna.

Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa och justering av avgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 950 000	138 854 000	2 358 869	-4 937 131	-1 259 111	204 966 627
Disposition av föregående års resultat:			-26 213	-1 232 898	1 259 111	0
Årets resultat					-1 705 455	-1 705 455
Belopp vid årets utgång	69 950 000	138 854 000	2 332 656	-6 170 029	-1 705 455	203 261 172

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 170 030
årets förlust	-1 705 455
	-7 875 485

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	258 450
ianspråktagande av medel ur yttre fond för underhåll	-341 185
i ny räkning överföres	-7 792 750
	-7 875 485

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 908 876	6 680 331
Övriga rörelseintäkter		220 110	156 927
Summa rörelseintäkter		7 128 986	6 837 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 637 525	-3 347 260
Övriga externa kostnader	4	-458 803	-407 260
Personalkostnader	5	-182 449	-188 214
Avskrivningar		-2 498 583	-2 498 217
Summa rörelsekostnader		-6 777 360	-6 440 951
Rörelseresultat		351 626	396 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149 241	83 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 206 322	-1 739 243
Summa finansiella poster		-2 057 081	-1 655 418
Resultat efter finansiella poster		-1 705 455	-1 259 111
Årets resultat		-1 705 455	-1 259 111

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	268 333 977	270 796 657
Inventarier, verktyg och installationer	7	352 202	388 104
Summa materiella anläggningstillgångar		268 686 179	271 184 761
Summa anläggningstillgångar		268 686 179	271 184 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 841	6 841
Övriga fordringar	8	1 658 364	2 050 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	414 144	380 545
Summa kortfristiga fordringar		2 079 349	2 437 913
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 274 802	4 143 116
Summa kassa och bank		4 274 802	4 143 116
Summa omsättningstillgångar		6 354 151	6 581 029
SUMMA TILLGÅNGAR		275 040 330	277 765 790

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 804 000	208 804 000
Fond för yttre underhåll		2 332 656	2 358 869
Summa bundet eget kapital		211 136 656	211 162 869
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 170 030	-4 937 132
Årets resultat		-1 705 455	-1 259 111
Summa fritt eget kapital		-7 875 485	-6 196 243
Summa eget kapital		203 261 171	204 966 626
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	44 585 000	45 496 000
Summa långfristiga skulder		44 585 000	45 496 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	25 277 000	25 066 000
Leverantörsskulder		866 226	1 177 968
Skatteskulder		406 437	395 004
Övriga skulder		60 866	46 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	583 630	617 772
Summa kortfristiga skulder		27 194 159	27 303 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 040 330	277 765 790

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 705 455	-1 259 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 498 583	2 498 217
Förändring skatteskuld/fordran		11 433	92 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		804 561	1 331 686
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-174 463	-21 054
Förändring av kortfristiga skulder		-331 440	833 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten		298 658	2 144 054
Investeringsverksamheten			
Bidrag Naturvårdsverket		0	41 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	41 389
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-700 000	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-950 000
Årets kassaflöde		-401 342	1 235 443
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		6 193 262	4 957 819
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 791 920	6 193 262

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Från och med 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	5 284 784	5 130 851
Hyror lokaler	301 446	282 999
P-plats och garage	963 738	942 903
Kabel-TV och bredband	247 200	247 200
Debiterad fastighetsskatt	37 440	37 440
Elintäkter	74 268	38 938
	6 908 876	6 680 331

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband (vatten efter individuell förbrukning).

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	86 703	77 282
Trädgårdsskötsel	11 079	35 182
Städkostnader	113 662	162 871
Hyra av entrémattor	20 983	0
Systematiskt brandskyddsarbete	36 459	0
Serviceavtal	10 073	5 762
Hisskostnader	155 198	146 003
Besiktningkostnader	24 272	18 899
Inköp av parkeringstjänster	114 564	61 289
Gemensamhetsanläggning	269 209	236 280
Reparationer	262 982	190 380
Hissreparationer	12 595	33 591
Planerat underhåll	341 185	284 663
Fastighetsel	657 039	725 757
Uppvärmning	537 528	542 907
Vatten och avlopp	366 332	238 607
Avfallshantering	202 081	150 800
Försäkringskostnader	145 437	139 721
Kabel-tv	80 900	0
Bredband	181 336	262 228
Förbrukningsinventarier	0	34 079
Förbrukningsmaterial	6 741	959
Trivselåtgärder	1 166	0
	3 637 524	3 347 260

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	37 440	37 440
Fastighetsavgift	167 890	163 667
Hemsida	3 548	6 738
Föreningsgemensamma kostnader	18 072	11 950
Revisionsarvode	16 839	17 078
Ekonomisk förvaltning	123 345	110 308
Tekn. förvaltning grundavtal	26 023	26 428
Bankkostnader	90	1 050
Inteckningskostnader	0	750
Underhållsplan	5 943	5 779
Gåvor	1 599	734
Övriga externa tjänster	30 882	17 241
Övriga poster	27 131	8 097
	458 802	407 260

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	154 000	157 500
Sociala avgifter	28 449	30 714
	182 449	188 214

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 835 532	233 835 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 835 532	233 835 532
Ingående avskrivningar	-25 203 343	-22 740 663
Årets avskrivningar	-2 462 680	-2 462 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 666 023	-25 203 343
Utgående redovisat värde	206 169 509	208 632 189
Taxeringsvärden byggnader	207 656 000	207 656 000
Taxeringsvärden mark	104 088 000	104 088 000
	311 744 000	311 744 000
Bokfört värde byggnader	206 169 509	208 632 189
Bokfört värde mark	62 164 468	62 164 468
	268 333 977	270 796 657

Not 7 Laddstolpar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	537 194	578 584
Bidrag Naturvårdsverket	0	-41 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 194	537 194
Ingående avskrivningar	-149 089	-113 552
Årets avskrivningar	-35 903	-35 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 992	-149 089
Utgående redovisat värde	352 202	388 105

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	141 245	381
Avräkningskonto förvaltare	1 517 119	1 548 299
Gemensamhetsanläggningen		0
Övrig kortfristig fordran		0
Fastum Fasträntekonto	0	501 847
	1 658 364	2 050 527

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	150 709	145 437
Förutbetalda bredbandskostnader	43 721	43 705
Avfall	4 825	55 072
Nyckeladministration	6 258	0
Ekonomisk förvaltning	28 928	27 818
Intäkt p-avgifter	107 949	101 892
Serviceavtal	1 753	2 074
Teknisk förvaltning	0	4 547
HSB	70 000	0
	414 143	380 545

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB nr 33565364	0,72	2024-06-28	0	24 116 000
SBAB nr 32708323	3,33	2025-07-09	24 577 000	24 577 000
Stadshypotek nr 02543248	4,03	2026-06-30	21 169 000	21 869 000
Danske Bank	3,45	2027-06-28	24 116 000	0
			69 862 000	70 562 000
Kortfristig del av långfristig skuld			25 277 000	25 066 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 700 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 24 577 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	2 331	965
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	65 287	58 458
Fjärrvärme	79 430	81 929
Reparationer	23 697	5 813
Trädgårdsskötsel	0	6 507
Förutb hyror/avgifter, ej moms	363 995	449 100
Entrémattor	5 836	0
Brandskydd	27 240	0
Ekonomisk förvaltning	813	0
	583 629	617 772

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om höjda årsavgifter från och med 2024-01-01 med 3 %.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	87 196 000	87 196 000
	87 196 000	87 196 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Christian Nyberg
Ordförande

Mats Åhlund
Ledamot

Ulf Tillström
Ledamot

Daniel Dyverfeldt
Ledamot

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

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Ångkvarnen_2.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 09:55:46

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Christian Nyberg (19501107XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-25 12:45:39
 Mats Bertil Åhlund (19530316XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-25 11:13:11
 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2025-04-29 09:55:46
 ULF TILLSTRÖM (19520112XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-25 09:57:23
 Daniel Dyverfeldt (19670527XXXX) Ledamot	2025-04-25 10:04:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Ångkvarnen_2.pdf (1702379 byte)

E34BA77090715FAF462A83CF532DD5E899D3E181F9F6B477DC72B0957818CAC542650C88C607FAA4019F
1BC40CFAC006B15BB559917D60EE15F986F2C9254EC5

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ångkvarnen 2, org.nr 769617-7489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ångkvarnen 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 31 december 2024 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.

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Ångkvamen 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 betryggande 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 10:01:46

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor

2025-04-29 10:01:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (160572 byte)

EC6A36A018A32B8C2979AF7B86C37C7F37AA21CC51847C68FF43DBB3636A180833C7DF32D6E62AB66349
A7532A03F354368AFE06916D71A10D1D3A2218B75372

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support