

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ångpannan 13

716419-8116

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-3

Resultaträkning

5

Balansräkning

6-7

Tilläggsupplysningar/underskrifter

8-11

Å
K

Å
K

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångpannan 13, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01-2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ångpannan 13 i Stockholms kommun. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 36 bostadsrättslägenheter.

Bostäder: 1 164 kvm (BOA).

Teknisk status, underhåll m.m.

Fastighetens byggår 1930. Fastighetens totala bostadsyta är 1164 kvm. Föreningen äger marken. Fastigheten förvärvades, ombildades och ombyggdes 1995 då fasaden putsades, nya stammar, elstigare, nya kök och badrum byggdes. Uppvärmning: Fjärrvärme. Energiförbrukning 141 kWh/m² år. Ventilation: Förstärkt självdrag.

* Några exempel på underhåll och förbättringar som gjorts under senare år:

- 2019 Värmecentralen: Rengöring av värmeväxlarna. Installation av Patronfilter, magnetstav och vakuumavgasare Spirovent S400.
- 2018 Ny energibesiktning utförd som visar avsevärt förbättrat resultat.
- 2017 Rensning av samtliga stickledningar, kök.
- 2017 Balkongentreprenad utfördes, gårdssida, 1st.
- 2017 Uppgradering av kollektivt bredbandsnät, inkl ny HP-switch. Hastighet 1000/1000 Mbit/s.
- 2016 Målning trapphus. Plus LED-belysning installerad i trapphus, tvättstuga, vind, källare.
- 2016 Balkongentreprenad utfördes, gårds- och gatusida, 6st.
- 2015 Målning/uppfräschning av tvättstuga och torkrum.
- 2014 Fönsterrenovering/målning + montering av 4 mm energiglas i innerbåge.
- 2014 Yttertaksmålning hela taket.
- 2014 Rensning stammar och stickledningar, kök/badrum.
- 2013 Obligatorisk radonmätning utförd och godkänd. Resultaten långt under gränsvärden.
- 2012 Sotning utförd i samtliga lägenheter.
- 2011 Ny värmecentral från Fortum installerad.
- 2010 Temperatur- och fuktstyrda elslingor installerade i hängrännor och stuprör.
- 2009 Obligatorisk OVK genomförd och godkänd.
- 2009 Energibesiktning genomfördes.
- 2009 Balkongentreprenad utfördes, gårds- och gatusida.
- 2008 Ny sophanteringsanläggning installerades.
- 2007 Hissrenovering inkl byte av hissmotor och ventilationen renoverades.
- 2007 Rensning stammar och stickledningar, kök/badrum.
- 2005 Genomgång och renovering av fastighetens ventilation.
- 2003 Installation av eget bredbandsnät, 100/100 Mbit/s.
- 2003 Upprustning av gården, byasten anlagd och växter planterades.

h fl
23

AV=KL

Styrelsen

Efter förslag från valberedningen beslutade ordinarie föreningsstämma 2019-03-19 att välja följande styrelse och styrelsesuppleanter:

Karl Lund	Ledamot, ordförande
Kristoffer Lindberg	Ledamot, vice ordförande/sekreterare
Daniel Johansson	Ledamot
Viktor Eriksson	Ledamot
Julia Cassel	Ledamot
Iselin Johansen	Suppleant
Björn Nilsson	Suppleant

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Kalle Wärngren	Revisor
Marcus Skälstad	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Marcus Nyman
Therese Sjöberg

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Den tekniska förvaltningen sköts för närvarande internt av styrelsemedlem.

Händelser under året

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 mars 2019. Några axplock ur det som gjorts under verksamhetsåret:

* Överlåtelser: Fem lägenhetsförsäljningar har skett under året, och föreningen har godkänt fem nya medlemmar.

* Vår-/höststädning: Medlemmar och boende från ett 15-tal lägenheter medverkade i städdagarna både vår- och höst. Vind och kallare röjdes. Gatu- och gårdssidan fräschades upp. Och ett antal herrelösa cyklar kasserades.

* OVK: Efter den OVK-besiktning som gjordes för ett år sedan har några punkter åtgärdats under året. En sista åtgärd är inplanerad till början av 2020, därefter görs en ombesiktning.

* Energideklaration: Ny energideklaration gjordes för ett drygt år sedan. Föreningen är nu uppgraderad till energiklass E. Energiförbrukningen är fortsättningsvis cirka 20 % lägre än förra mätningen 2009, bl.a. beroende på installation av 4 mm energiglas i alla fönster, samt termostater i radiatorerna.

fl
w d
af-kl

* Bredband: Föreningens egna digitala bredbandsnät med den nya HP-switchen i källaren, har nu hastighet, 1000/1000 Mbit/s, leverantör är A3 AB.

33 medlemmar använder nu föreningens nät som varit igång sedan 2003, fortsättningsvis med störningsfri drift, till lågt självkostnadspris för användarna.

* Fastighetsförsäkring/bostadsrättstillägg: Föreningens fastighetsförsäkring i bolaget Protector AB har fungerat bra. Föreningen beslutade i samråd med skadekonsulten Bolander AB att förlänga avtalet, 190701--200630. Försäkringen inkluderar fortsättningsvis ett så kallat kollektivt br-tillägg, vilket medför billigare försäkring för samtliga medlemmar, som slipper teckna ett eget br-tillägg. Handläggningen vid eventuell skada blir även smidigare och snabbare.

* Tvättbokning: Digital tvättidsbokning via appen Bokattvättid har nu varit i drift i två år. Tjänsten har uppskattats av medlemmar och kommer därmed att permanentas.

* Ekonomi: Föreningens ekonomi är fortsatt god.

* Värmecentralen: Hösten 2019 gjordes provtagning och analys av värmesystemet. Beslut fattades om underhåll av värmecentralen som varit igång sedan nyinstallationen 2011. Värmeväxlarna rengjordes, Patronfilter med magnetstav installerades permanent för att som förebyggande åtgärd ta hand om försmutsning och flytande fria partiklar. Utöver det installerades och driftsattes en vakuumpavgasare, Spirovent Superior S400, som vid behov automatiskt avlägsnar luft som lösts upp i vätskan i systemet.

* Utbildning: Som medlem i Fastighetsägarna AB, har delar av styrelsen under 2019 deltagit i kompetensutveckling, briefingar med fakta i aktuella områden för att underlätta arbetet i föreningen. Besök har gjorts Fastighetsmässan, en fackmessa i Stockholm inriktad på fastighetsförvaltning, driftsfrågor och olika typer av underhållsinsatser.

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	887 732	889 865	890 727	898 873
Resultat efter finansiella poster	-221 693	-17 597	11 039	-5 034
Soliditet, %	84	84	83	83

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	5 705 955	6 604 098	867 020	-2 850 425
Avsättning till fond för yttre underhåll			104 000	-104 000
Årets resultat				-221 693
Vid årets slut	5 705 955	6 604 098	971 020	-3 176 118

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a signature and the text "W D2" and "Σ = KL".

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-2 954 425
årets resultat	-221 693
Totalt	-3 176 118
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	135 000
överföring till balanserat resultat	-3 311 118
Totalt	-3 176 118

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

WJ
27
20-12

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	813 810	816 348
Bredband		53 060	52 360
Övriga intäkter		20 862	21 157
Nettoomsättning		887 732	889 865
Föreningens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-932 955	-733 052
Avskrivning byggnader	3	-115 646	-115 646
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-42 492	-42 493
Rörelseresultat		-203 361	-1 326
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-18 332	-16 271
Resultat efter finansiella poster		-221 693	-17 597
Resultat före skatt		-221 693	-17 597
Årets resultat		-221 693	-17 597

m jk
2019

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	11 379 837	11 495 483
Byggnadsinventarier	4	92 963	135 455
Inventarier	5	-	-
		<u>11 472 800</u>	<u>11 630 938</u>
Summa anläggningstillgångar		11 472 800	11 630 938
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordran		240	-
Skattekonto		1 107	1 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 654	15 236
		<u>27 001</u>	<u>17 159</u>
<i>Kassa och bank</i>		632 741	701 773
Summa omsättningstillgångar		659 742	718 932
SUMMA TILLGÅNGAR		12 132 542	12 349 870

Handwritten signatures and initials:
 MJP
 AS KK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 705 955	5 705 955
Upplåtelseavgifter		6 604 098	6 604 098
Fond för yttre underhåll		971 020	867 020
		<u>13 281 073</u>	<u>13 177 073</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 954 425	-2 832 828
Årets resultat		-221 693	-17 597
		<u>-3 176 118</u>	<u>-2 850 425</u>
Summa eget kapital		<u>10 104 955</u>	<u>10 326 648</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	1 736 114	1 736 114
		<u>1 736 114</u>	<u>1 736 114</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		19 027	34 447
Skatteskulder		97 704	95 472
Övriga skulder		15 667	16 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 075	140 273
		<u>291 473</u>	<u>287 108</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 132 542</u>	<u>12 349 870</u>

Handwritten notes:
K...
20...
a=K

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

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

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

W
D
as KL

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Städning	31 000	30 278
Sotning	9 400	28 614
Hiss	8 399	5 728
Tvättstuga	5 822	1 486
Gård	3 039	3 631
Undercentral	87 409	
Reparation och underhåll	190 502	186 824
Elavgifter	50 511	47 331
Uppvärmning	173 478	172 079
Vatten och avlopp	35 805	47 973
Sophämtning	45 767	45 315
Fastighetsförsäkringar	32 392	24 555
Försäkringsersättningar	-28 859	-168 193
Kabel-TV	9 972	9 795
Bredband	42 420	42 420
Teknisk förvaltning	50 000	52 000
Övriga fastighetskostnader	3 407	3 705
Fastighetsavgift	49 572	48 132
Styrelsearvoden	42 999	50 000
Revisionsarvoden	999	998
Ekonomisk förvaltning	50 804	50 786
Övriga förvaltningskostnader	20 071	12 587
Konsultarvoden		14 994
Arbetsgivaravgift, löneskatt	18 046	22 014
Summa	932 955	733 052

Not 3 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Ångpannan 13 i Stockholms kommun.
Byggnadens nybyggnadsår är 1930 och ombyggnadsår är 1995.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Protector AB.

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 564 561	11 564 561
Ingående avskrivning enligt plan	-2 413 078	-2 297 432
Årets avskrivning enligt plan	-115 646	-115 646
Mark	2 344 000	2 344 000
Utgående bokfört värde	11 379 837	11 495 483
Taxeringsvärde byggnader	18 800 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	18 400 000
	44 800 000	34 400 000

Handwritten notes:
m R
D
K

Not 4 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	1 122 347	1 000 534
Årets inköp		121 813
Ingående avskrivning enligt plan	-986 892	-944 399
Årets avskrivning enligt plan	-42 492	-42 493
Utgående bokfört värde	92 963	135 455

Not 5 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	39 092	39 092
Ingående avskrivning enligt plan	-39 092	-39 092
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,045 %		
Ingående bokfört värde	640 470	640 470
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	640 470	640 470
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,155 %		
Ingående bokfört värde	250 000	350 000
Årets amortering	-	-100 000
Utgående bokfört värde	250 000	250 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,295 %		
Ingående bokfört värde	845 644	845 644
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	845 644	845 644
Summa utgående bokfört värde	1 736 114	1 736 114

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 048 000	8 048 000

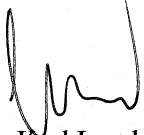
Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Handwritten notes: *U R*, *DD*, *CV = KL*

Underskrifter

Stockholm 2020-02-23



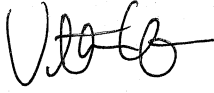
Karl Lund



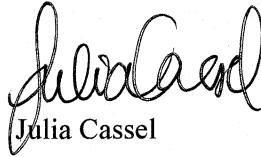
Kristoffer Lindberg



Daniel Johansson

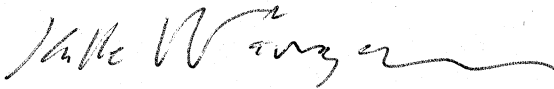


Viktor Eriksson



Julia Cassel

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-02-24



Kalle Wärngren
Revisor

M
D
K

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ångpannan 13
org nr 716419-8116

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ångpannan 13 för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningsskyldiga mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

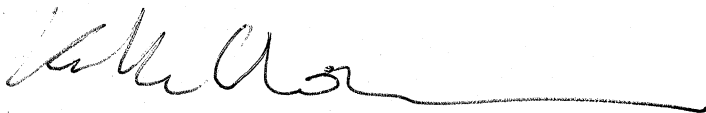
att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-29-2

Kalle Wärgren
Revisor



NE KE