

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ångpannan 15
Org.nr. 716421-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ångpannan 15 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 BRF Ångpannan 15 för år 2020 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.

Stockholm den 1 juni 2021



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ångpannan 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren och .
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 1993-01-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Maj-Britt Walentynowicz	Ordförande
Emma Aspelin	Ledamot
Marina Hill	Ledamot
Johan Lidström	Ledamot
Erik Rydstad	Ledamot

Ann Rungart	Suppleant
Malena Rydstad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Adersten	Ordinarie Extern	Conseil Revision
-----------------	------------------	------------------

Valberedning

Leif Karlsson



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄNGPANNAN 15	1994	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 750 m², varav 2 553 m² utgör lägenhetsyta och 197 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurant	141 m ²	t.v.
Frisersalong	56 m ²	t.v.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omputsning och målning av fasad	2019 - 2020	
Målning av yttertak	2019 - 2020	
Undersökning och åtgärd av varmvattenproblem	2019	
Stamspolning	2018	
Målning av hissschakt och hissgaller	2017	
Radonmätning	2017 - 2018	
Målning av trapphus	2016	Inklusive restaurering av takmålningar
Byte av UC	2016 - 2017	Även nytt expansionskärl
Fönsterrenovering	2016	Samtliga fönster i lägenheter samt trapphus
Målning av ytterdörrar	2016	Ny färg som mer följer originalfärgen
Målning av källargång	2016	
Stängning av sopnedkast	2016	I samband med detta har soprummet renoverats
Byte av trapphusbelysning	2016	Sensorstyrd belysning
Målning av entré	2014	
Byte av stuprör	2013	
Plattsättning utanför Indian Inn	2013	
Målning av tvättstuga	2012	
Installation av ny fettavskiljare i UC	2011	
Installation fiberhub	2011	Installation av Stokab. Ej fiber i huset.
Stamspolning	2011	
Installation av automatisk dörröppnare för ytterdörr	2011	
Renovering soprum	2010	
Installation av ny takfläkt	2009	I samband med åtgärder efter OVK
Installation av ny ventilation frisersalong	2009	
Installation av ny ventilation restaurang	2009	
Dränering/stenkista gården	2008	Bortledning av vatten från stuprör
Snörasskydd tak	2005	
Omputsning av fasad	1994 - 1995	
Renovering av balkonger	1994 - 1995	
Elstambyte	1984	
Rörstambyte	1984 - 1985	
Nyinstallation hiss		Ny hissmotor 1999
Uppfräschning av hiss	2020	
Lagning/målning av fasadsockel	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Enligt plan
Byte av tvättmaskiner	Löpande	Bytes vid behov
Målning samt lagningar puts samt fönster	2021	Innergården
Målning fönster innergården	2021	Baksidan av Salong Hint
Byte taksäkerheten	2021	
Dammbindning källargången		
Byte av avloppsledning	2021	Flertalet lägenheter för att underhålla stammarna
Kontroller av ventilationen i huset	2021	För att åtgärda röklukt i vissa lägenheter efter tidigare ändringar av ventilationen
Renovering av hyreslägenheten	2021	
Åtgärder för radon	2021	Som ligger alldeles för högt enligt mätning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV leverantör	Telenor
Internet	Ownit
Teknisk förvaltning	Valvet AB
Lägenhetsförteckning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus	Maries Puts & Städ
Service ventilation	Valvet AB
Service hiss	OTIS
Service utrustning tvättstuga	Söderkyl
Snöröjning	NP-gruppen
Snöskottning	Valvet AB
Fjärrvärme	Fortum
Elavtal	God El
Ohyra	Anticimex
Förebyggande av vattenskador	Aniticimex
Rengöring soprum & kärl	Miljöhuset
Besiktning av Hiss	DNV
Klottersanering mm	All Remove Sweden AB
Funktionsavtal ventilation	Peter Sotare



Föreningens ekonomi

Föreningen tog under september 2020 upp ett nytt lån om 500 000 kr från Handelsbanken AB. Detta gjordes för att täcka renovering av fasad samt kungs- och värdringsbalkonger.

För 2021 planeras att ta upp ytterligare lån om c:a 750 000 kr för att ta höjd för kommande renoveringar utifrån nya underhållsplanen. I detta ingår bland annat förbättringar av taket för att uppfylla rådande säkerhetskrav, kontroll och renovering av avloppsgrödor på de lägenheter där detta inte gjordes samt för att täcka utgifter för den reparation som redan gjorts av huvudavloppsstammen.

För att säkra upp att föreningen klarar av att betala för de nya lånen samt för att långsiktigt kunna bygga upp ett överskott (så att nya framtida lån kan undvikas eller betalas tillbaka) planerar styrelsen därför för en mindre avgiftshöjning under året. Storleken på höjningen av årsavgifterna är ännu inte bestämt men kommer troligtvis ligga inom spannet 2-5% per lägenhet. Datum för höjning blir troligtvis runt halvårsskiftet 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2020	2019
Rörelseintäkter	2 145 174	2 181 685
Finansiella intäkter	46	29
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 473
Ökning av långfristiga skulder	440 432	340 432
Ökning av kortfristiga skulder	0	584 056
	2 585 652	3 113 675

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 740 327	2 899 462
Finansiella kostnader	107 975	106 015
Minskning av kortfristiga skulder	527 155	0
	3 375 456	3 005 477

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

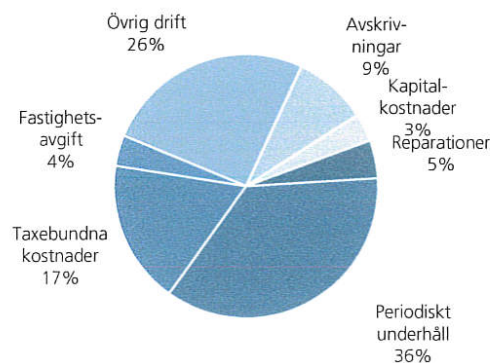
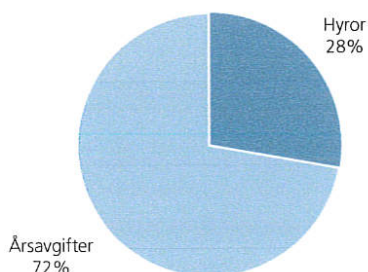
520 142 1 309 946

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-789 804 108 198

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten signature

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Brf Ängpannan 15 genomfört flertalet underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten. Dessa är bland annat:

- Målning av valvets utsida
- Renovering och målning av vädrings- samt kungsbalkonger
- Renovering fasadsockel
- Beställt och slutfört konstverk i valvet
- Renoverat entrédörr i valvet mot Folkskolegatan
- Genomfört stadgeändringar
- Sagt upp avtalet med Nabo. Anlitat ny teknisk förvaltare, Mälarborgen AB
- Skrivit avtal med salongen gällande användning av tvättstuga 2 ggr/ vecka dagtid mot avgift på 600kr/ månad
- Undersökning av badrum med fokus på golvbrunnar samt tätskikt.
- Under året har tre lägenheter drabbats av vattenskador.
- Provisorisk lagning yttertak
- Hyresnedsättning för salongen samt restaurangen å 50% i 3 månader pga Corona. Ansökt samt erhållit ersättning å 25%

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	615	606	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 073	3 010	2 897	2 914
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 011	2 839	2 665	2 688
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	129	126	127	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	34	40	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	39	36	35
Soliditet (%)	57	59	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-985	-1 106	-63	130
Nettoomsättning (tkr)	2 114	2 164	2 141	2 145

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 553 m² bostäder och 197 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 128 069	0	0	7 128 069
Upplåtelseavgifter	6 504 331	0	0	6 504 331
Fond för yttre underhåll	284 641	283 887	-385 000	385 754
S:a bundet eget kapital	13 917 041	283 887	-385 000	14 018 154
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 013 540	-283 887	-720 766	-1 008 887
Årets resultat	-985 084	-985 084	1 105 766	-1 105 766
S:a ansamlad förlust	-2 998 624	-1 268 971	385 000	-2 114 653
S:a eget kapital	10 918 417	-985 084	0	11 903 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-985 084
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 729 653
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 887
summa balanserat resultat	-2 998 624

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

284 641
-2 713 983

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 114 215	2 163 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 959	17 951
Summa rörelseintäkter		2 145 174	2 181 685
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 331 783	-2 631 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 694	-190 770
Personalkostnader	Not 6	-78 850	-77 343
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-282 003	-282 003
Summa rörelsekostnader		-3 022 330	-3 181 465
RÖRELSERESULTAT		-877 155	-999 780
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 975	-106 015
Summa finansiella poster		-107 929	-105 986
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-985 084	-1 105 766
ÅRETS RESULTAT		-985 084	-1 105 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	18 532 159	18 814 162
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 532 159	18 814 162
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 532 159	18 814 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	517 507	1 307 311
Summa kortfristiga fordringar		517 507	1 307 311
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 635	2 635
Summa kassa och bank		2 635	2 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		520 142	1 309 946
SUMMA TILLGÅNGAR		19 052 301	20 124 108

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 632 400	13 632 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	284 641	385 754
Summa bundet eget kapital		13 917 041	14 018 154
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 013 540	-1 008 887
Årets resultat		-985 084	-1 105 766
Summa fritt eget kapital		-2 998 624	-2 114 653
SUMMA EGET KAPITAL		10 918 417	11 903 501
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 629 432	7 187 552
Summa långfristiga skulder		1 629 432	7 187 552
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 058 120	59 568
Leverantörsskulder		158 102	700 663
Skatteskulder		8 056	5 820
Övriga skulder		25 388	24 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	254 786	242 153
Summa kortfristiga skulder		6 504 452	1 033 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 052 301	20 124 108

At

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	96 år	96 år
Ventilation	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 570 802	1 570 802
Hyror bostäder	53 696	53 696
Hyror lokaler momspliktiga	551 628	539 217
Hysesrabatt	-61 917	0
Öresutjämning	7	19
	2 114 215	2 163 734

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	0	14 370
Övriga erhållna bidrag	22 317	0
Övriga intäkter	8 642	3 581
	30 959	17 951

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	119 007	82 080
	Fastighetsskötsel beställning	1 744	4 630
	Snöröjning/sandning	13 225	42 191
	Städning entreprenad	25 620	24 417
	Mattvätt/Hyrmattor	7 152	7 342
	Soppantering	3 395	3 118
	Gård	1 036	800
	Serviceavtal	11 221	35 076
	Förbrukningsmateriel	1 080	5 720
	Brandskydd	67 426	7 555
		250 905	212 930
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 258	14 522
	Brf Lägenheter	22 200	0
	Lokaler	3 422	0
	Tvättstuga	9 619	3 750
	Lås	4 071	0
	VVS	0	65 454
	Ventilation	28 721	11 922
	Elinstallationer	4 424	2 140
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 354	0
	Hiss	7 572	3 001
	Tak	0	21 192
	Fasad	26 367	0
	Balkonger/altaner	0	3 012
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 921
	Vattenskada	12 954	112 396
		146 961	240 311
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	184 815	0
	Gemensamma utrymmen	0	51 423
	Värmeanläggning	0	37 184
	Fasad	439 613	1 281 902
	Balkonger/altaner	496 420	0
		1 120 848	1 370 510
	Taxebundna kostnader		
	El	43 390	54 242
	Värme	353 528	347 864
	Vatten	117 777	94 162
	Sophämtning/renhållning	36 262	30 324
		550 956	526 593
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 491	38 248
	Självrisk	0	23 200
	Kabel-TV	0	40 120
	Bredband	104 885	63 937
		144 376	165 505
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 737	115 501
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 331 783	2 631 349

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 434	2 878
	Inkassering avgift/hyra	2 700	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	27 353	24 026
	Föreningskostnader	156 132	26 816
	Styrelseomkostnader	0	11 675
	Förvaltningsarvode	97 220	95 741
	Administration	5 720	19 399
	Konsultarvode	33 476	3 419
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 540
		329 694	190 770

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 850	17 343
		78 850	77 343

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	192 160	192 160
	Förbättringar	89 843	89 843
		282 003	282 003

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 943 732	23 943 732
	Utgående anskaffningsvärde	23 943 732	23 943 732
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 129 570	-4 847 568
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 003	-282 003
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 411 573	-5 129 570
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 532 159	18 814 162
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 892 000	35 892 000
	Taxeringsvärde mark	58 737 000	58 737 000
		94 629 000	94 629 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	89 000 000
	Lokaler	5 629 000	5 629 000
		94 629 000	94 629 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 256	45 256
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 256	45 256
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 256	-45 256
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 256	-45 256
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	517 507	1 307 311
		517 507	1 307 311

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	385 754	230 883
	Reservering enligt stadgar	283 887	283 887
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-385 000	-129 016
	Vid årets slut	284 641	385 754

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,910 %	1 689 000	1 719 000	2022-09-30
	Handelsbanken	0,000 %	400 000	400 000	2021-11-22
	Handelsbanken	1,450 %	1 300 000	1 300 000	2021-01-05
	Handelsbanken	1,470 %	1 701 000	1 707 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,950 %	2 097 552	2 121 120	2021-02-15
	Handelsbanken	1,030 %	500 000	0	2021-09-23
	Summa skulder till kreditinstitut		7 687 552	7 247 120	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 058 120	-59 568	
			1 629 432	7 187 552	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 389 712 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 310 000	34 310 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	17 348	17 348
	Ränta	13 718	12 570
	Avgifter och hyror	163 720	152 235
		254 786	242 153

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Ett arbete med att ta fram en ny och uppdaterad underhållsplan har påbörjats.

En vattenskada i lägenhet 1605 har uppstått, hanterats och återställt.

Huvudavloppstappen för halva huset upptäcktes ha gått ha gått av och behövde snabbt åtgärdas. Brottet var under gatan i valvet och därför fick föreningen med Mälarporgens hjälp anlita entreprenad för att gräva upp, reparera och återställa avloppsrör och gata samt trottoar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.




Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 6 2021




Maj-Britt Walentynowicz
Ordförande



Emma Aspelin
Ledamot



Marina Hill
Ledamot



Johan Lidström
Ledamot



MALENA RYDSTAD
SUPPLEMENT FÖR LIDSTRÖM



Erik Rydstad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2021



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor