

# Årsredovisning

2019

Brf Ångpannan 16

Org nr 716419-2713

Styrelsen för Brf Ångpannan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-05-14.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stockholm Ångpannan 16 bebyggdes 1929 samt renoverades 1977 och är belägen i Stockholms stad.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt. Föreningen förvärvade fastigheten 1999-10-01 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter och 3 lokaler, varav de 3 lokalerna är hyresrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 809 kvm    Total lokalyta: 164 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik	66,5	2021-12-31
Bageri	54	2023-09-30
Kontor	43	2023-09-30

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-16 bestått av:

Ordinarie	Thomas Gardmo Madelene Olsson Elisabeth Larsson John Coogan Jonas Kruse	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Jockum Hildén Stefan Telme
-------------	-------------------------------

Revisor	Stephan Eldh
Revisorsuppleant	Magnus Ader Berg

X 60



#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har utförts av Fastighetsägarna.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Varje bostadsrättsinnehavare ska teckna egen bostadsrättsförsäkring.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Adressen till föreningen hemsida är <http://angpannan16.bostadsratterna.se/>

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 481	1 638	1 675	1 671
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-181	-459	252	228
Soliditet (%)	80	65	62	62
Kassalikviditet (%)	447	267	702	509
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	260	151	150	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	263	744	593	442
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	566	607	607	607
Lån kronor per kvm yta	2 534	4 563	5 452	5 508

#### Förändring eget kapital

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 569 777	0	743 892	-995 895	-458 541
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			260 000	-260 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-740 433	740 433	
Balanseras i ny räkning				-458 541	458 541
Upplåtelse av ny bostadsrätt	659 219	4 490 781			
Årets resultat					-180 987
Belopp vid årets utgång	19 228 996	4 490 781	263 459	-973 973	-180 987

*Handwritten signature*

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-973 973
årets förlust	-180 986
	<b>-1 154 959</b>
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	600 000
i ny räkning överföres	-1 754 959
	<b>-1 154 959</b>

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

*[Handwritten signature]*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 480 970	1 638 206
Övriga rörelseintäkter		21 089	361
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 502 059</b>	<b>1 638 567</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 003 950	-1 446 138
Övriga externa kostnader	5	-204 692	-125 097
Personalkostnader	6	-60 122	-59 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 695	-361 695
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 627 459</b>	<b>-1 992 164</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-125 400</b>	<b>-353 597</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 595	6 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 182	-111 579
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 587</b>	<b>-104 944</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-180 987</b>	<b>-458 541</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-180 987</b>	<b>-458 541</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-180 987</b>	<b>-458 541</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 818 745	26 177 440
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 818 745</b>	<b>26 177 440</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 818 745</b>	<b>26 177 440</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		26 923	0
Övriga fordringar	8	922 539	693 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	252 738	53 901
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 202 200</b>	<b>747 882</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 387 103	342 508
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 387 103</b>	<b>342 508</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 589 303</b>	<b>1 090 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 408 048</b>	<b>27 267 830</b>

*Ry SS*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 719 777	18 569 777
Yttre reparationsfond		263 459	743 892
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 983 236</b>	<b>19 313 669</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-973 973	-995 865
Årets resultat		-180 986	-458 541
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 154 959</b>	<b>-1 454 406</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 828 277</b>	<b>17 859 263</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 000 000	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		309 250	119 448
Skatteskulder		8 424	9 936
Övriga skulder		4 538	4 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	257 559	274 643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>579 771</b>	<b>408 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 408 048</b>	<b>27 267 830</b>

B  
62



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-125 400	-353 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		358 695	361 695
Erhållen ränta		4 595	6 635
Erlagd ränta		-62 421	-110 466
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>175 469</b>	<b>-95 732</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-201 390	12 596
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		173 444	117 585
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>147 523</b>	<b>34 449</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-4 000 000	-1 756 147
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		5 150 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 150 000</b>	<b>-1 756 147</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 297 523</b>	<b>-1 721 698</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		992 783	2 714 481
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>2 290 306</b>	<b>992 783</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. BFNAR 2016:10  
*Årsredovisning i mindre företag (K2).*

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Vid övergång till K2 har föreningen gått ifrån tidigare princip, avskrivningar motsvarande gjorda amorteringar på ursprungliga lån och övergått till en 100-årig plan. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	0	54 024
Hysesintäkter lokaler	388 996	380 376
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	27 200	30 199
Hysesintäkter övriga ej placerbara på ko	0	1
Årsavgifter bostäder	985 954	1 098 132
Kabel-TV / Internet	35 340	39 482
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	43 480	35 992
Övriga ersättningar och intäkter	180	360
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	20 909	1
	<b>1 502 059</b>	<b>1 638 567</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	222 097	59 787
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	33 800	740 433
	<b>255 897</b>	<b>800 220</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	59 498	58 632
Besiktning / Serviceavtal	26 216	24 513
Yttre skötsel / Snöröjning	14 100	7 478
Fastighetsel	36 907	40 268
Uppvärmning	268 456	274 022
Vatten	48 828	47 248
Sophämtning	18 593	17 803
Fastighetsförsäkring	46 137	44 611
Självrisk/reparation försäkringsskador	109 230	4 225
Kabel-TV / Internet	43 562	49 040
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	76 528	68 078
Energideklarationer	0	10 000
	<b>748 055</b>	<b>645 918</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	14 115	19 165
Förvaltningsarvode	53 270	55 432
Övriga externa tjänster/kostnader	27 306	50 501
Mäklararvoden	110 000	0
	<b>204 691</b>	<b>125 098</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019	2018
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Lagstadgade sociala avgifter	13 622	13 733

**60 122**                      **59 233**

**Not 7 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 147 247	25 147 247
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 147 247</b>	<b>25 147 247</b>

Ingående avskrivningar	-5 022 807	-4 661 112
Årets avskrivningar	-358 695	-361 695
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 381 502</b>	<b>-5 022 807</b>

**Utgående redovisat värde**                      **19 765 745**                      **20 124 440**

Taxeringsvärden byggnader	23 875 000	20 749 000
Taxeringsvärden mark	41 273 000	29 450 000
	<b>65 148 000</b>	<b>50 199 000</b>

Bokfört värde byggnader	19 765 745	20 124 440
Bokfört värde mark	6 053 000	6 053 000
	<b>25 818 745</b>	<b>26 177 440</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	19 336	23 730
Andra kortfristiga fordringar	0	19 976
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	903 203	650 275
	<b>922 539</b>	<b>693 981</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 738	53 901
	<b>252 738</b>	<b>53 901</b>

*H 12*



### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,027	Löpande	2 000 000	6 000 000
Swedbank	0,930	2020-09-25	3 000 000	3 000 000
			<b>5 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	45 500	45 500
Upplupna sociala avgifter	14 296	14 296
Upplupna räntekostnader	5 054	7 293
Förskottsbetalda hyror och avgifter	146 165	166 440
Upplupna vatten avgifter	8 000	0
Upplupna uppvärmningskostnader	33 955	36 946
Upplupna elavgifter	2 590	4 168
Upplupna renhållningsavgifter	2 000	0
	<b>257 560</b>	<b>274 643</b>

### Not 13 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	1 387 103	342 508
Klientmedel avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	903 203	650 275
	<b>2 290 306</b>	<b>992 783</b>

Ky 62



**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Stambyte kommer eventuellt att påbörjas.

Justering av värmesystem. Byte av radiatorventiler och stamventiler.

Lånen kommer att läggas om.

Stockholm den



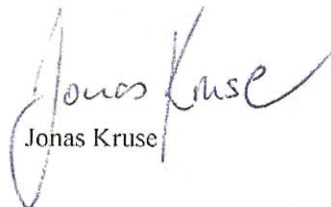
Thomas Gardmo  
Ordförande



Elisabeth Larsson



Madelene Olsson



Jonas Kruse



John Coogan

Min revisionsberättelse har lämnats .



Stephan Eldh  
Revisor

