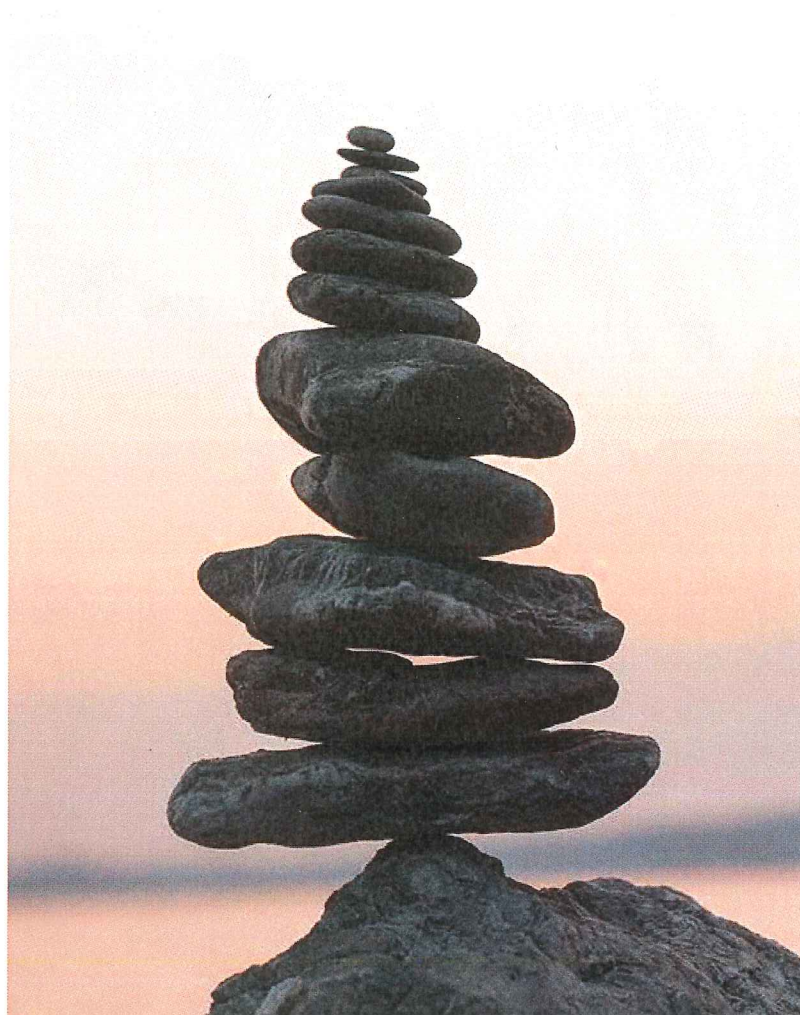


Årsredovisning 2021

BRF ÅNGPANNAN 16

716419-2713



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅNGPANNAN 16

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-02-11. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-05-14.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

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

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Thomas Gardmo	Ordförande
Magnus Ader Berg	Kassör
Elisabeth Larsson	Ledamot
Kruse, Per Jonas	Ledamot
Madelene Olsson	Ledamot
Anna Carlind	Suppleant
Stefan Telme	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Aldstedt
Helena Sundstedt

Revisorer

Lina Nätterlund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2007	Flytt av tvättstuga från vind till bottenvåning.
2008	Renovering av tak. Renovering av fönster.
2011	Renovering av vindsförråd.
2013	Godkändes tidigare gjord radonmätning i fastigheten.
2014	Godkänd OVK-besiktning och trapphusrenovering (färdigställt 2015).
2018	Balkongerna, räcken målades och rännor för vattenavrinning monterades. Kungsbalkongerna, dörrarna byttes ut och fasaden renoverades samt monterades nya plåtdetaljer. Fasaden på gårdssidan förstärktes mot marken med hålkäl. Vädringsbalkongerna renoverades med nytt tätskikt och ny plåt.
2019	Stamspolning och filmning av avlopp
2020	Stambyte till bottenplattan

Övrig verksamhetsinformation

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del Riksbyggen. Fastighetsskötseln har utförts av Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte har utförts t.o.m. januari 2021

Vattenskada i lgh. 1104, 1204, 1404, 1504 samt 1604 som uppkom i samband med stambytet har åtgärdats. I samband med detta anlätades extern jurist för att hantera föreningens anspråk gentemot entreprenören PHAB och dess försäkringsbolag Moderna Försäkringar.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts.

Montering av ventilation i kontorslokalen har utförts.

Installation av fettavskiljare har genomförts av Cinnamon Bakery & Coffeshop.

Installation av termostater på samtliga radiatorer har genomförts.

Inköp och installation av nya takarmaturer har utförts i entréplanet.

Lånevillkor har omförhandlats med Swedbank.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

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

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 523 112	1 551 602	1 502 059	1 638 567
Resultat efter fin. poster	-507 541	-10 190 789	-180 987	-458 541
Soliditet, %	44	42	80	66
Yttre fond	585 000	863 459	263 459	743 892
Taxeringsvärde	65 148 000	65 148 000	65 148 000	50 199 000
Bostadsyta, kvm	1 809	1 809	1 809	1 747
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	566	566	545	629
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 164	8 292	2 764	5 152
Genomsnittlig skuldränta, %	0,74	0,56	0,86	1,13
Belåningsgrad, %	59,82	59,97	25,30	44,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Yttre fond reservering	Yttre fond ianspråkstagande	2021-12-31
Insatser	19 228 996	-	-	-	19 228 996
Upplåtelseavgifter	4 490 781	-	-	-	4 490 781
Fond, yttre underhåll	863 459	-	585 000	-863 459	585 000
Balanserat resultat	-1 754 960	-10 190 789	-585 000	863 459	-11 667 290
Årets resultat	-10 190 789	10 190 789	-	-	-507 541
Eget kapital	12 637 487	0	0	0	12 637 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 667 290
Årets resultat	-507 541
Totalt	<u>-12 174 831</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-585 000
Balanseras i ny räkning	-11 589 831
	<u><u>-12 174 831</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 523 112	1 536 257
Rörelseintäkter		392 892	15 345
Summa rörelseintäkter		1 916 004	1 551 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 803 788	-11 092 182
Övriga externa kostnader	7	-97 825	-119 202
Personalkostnader	8	-58 352	-121 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 608	-358 695
Summa rörelsekostnader		-2 318 574	-11 691 773
RÖRELSERESULTAT		-402 569	-10 140 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 301	5 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-110 273	-56 261
Summa finansiella poster		-104 972	-50 619
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-507 541	-10 190 789
ÅRETS RESULTAT		-507 541	-10 190 789

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	24 689 975	25 014 299
Markanläggningar	11	411 467	445 751
Summa materiella anläggningstillgångar		25 101 442	25 460 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 101 442	25 460 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		49 365	52 356
Övriga fordringar	12	132 044	164 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	71 200	50 733
Summa kortfristiga fordringar		252 609	267 834
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 207 558	4 370 653
Summa kassa och bank		2 207 558	4 370 653
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 460 167	4 638 487
SUMMA TILLGÅNGAR		27 561 609	30 098 537

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 719 777	23 719 777
Fond för yttre underhåll		585 000	863 459
Summa bundet eget kapital		24 304 777	24 583 236
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 667 290	-1 754 960
Årets resultat		-507 541	-10 190 789
Summa fritt eget kapital		-12 174 831	-11 945 749
SUMMA EGET KAPITAL		12 129 946	12 637 487
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	14 569 296	14 875 000
Summa långfristiga skulder		14 569 296	14 875 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		200 000	125 000
Leverantörsskulder		317 276	1 659 537
Skatteskulder		1 338	8 808
Övriga kortfristiga skulder		83 940	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	259 813	792 704
Summa kortfristiga skulder		862 367	2 586 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 561 609	30 098 537

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	4 370 653	2 290 306
Resultat efter finansiella poster	-507 541	-10 190 789
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	358 608	358 695
Bokslutsdispositioner	0	3 419
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-148 933	-9 828 675
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 225	31 163
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 798 683	1 877 859
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 932 391	-7 919 653
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-230 704	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-230 704	10 000 000
Årets kassaflöde	-2 163 095	2 080 347
Likvida medel vid årets slut	2 207 558	4 370 653

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ångpannan 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	20-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Försäkringsersättning	375 344	0
Hysesintäkter, lokaler	439 232	438 741
Intäktsreduktion	0	-2 400
Rabatter lokaler	-11 568	-20 192
Årsavgifter, bostäder	1 024 440	1 024 440
Övriga intäkter	88 556	111 013
Summa	1 916 004	1 551 602

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	37 777	41 052
Fastighetsskötsel	44 789	32 271
Städning	49 201	23 742
Summa	131 767	97 065

Not 4, Underhållskostnader	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	124 870	80 258
Planerat underhåll	619 984	10 409 697
Summa	744 854	10 489 955

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	30 189	32 116
Sophämtning	24 773	20 778
Uppvärmning	271 298	240 139
Vatten	55 507	49 723
Summa	381 767	342 756

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	29 596	29 629
Fastighetsskatt	78 496	77 776
Kabel-TV	41 658	43 652
Självrisker	395 651	11 350
Summa	545 401	162 407

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	53 843	53 727
Förbrukningsmaterial	2 807	9 432
Pantsättningskostnad	3 332	6 618
Överlåtelsekostnad	4 760	3 549
Övriga förvaltningskostnader	33 083	45 876
Summa	97 825	119 202

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	11 352	27 593
Styrelsearvoden	47 000	94 100
Summa	58 352	121 693

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	110 191	56 261
Övriga räntekostnader	82	0
Summa	110 273	56 261

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 171 600	30 171 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>30 171 600</u>	<u>30 171 600</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 157 301	-4 832 894
Årets avskrivning	-324 324	-324 407
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 481 625</u>	<u>-5 157 301</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>24 689 975</u></u>	<u><u>25 014 299</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 053 000	6 053 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 875 000	23 875 000
Taxeringsvärde mark	41 273 000	41 273 000
Summa	65 148 000	65 148 000

Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 028 647	1 028 647
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 028 647</u>	<u>1 028 647</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-582 896	-548 608
Årets avskrivning	-34 284	-34 288
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-617 180</u>	<u>-582 896</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>411 467</u></u>	<u><u>445 751</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	112 798
Skattekonto	129 902	19 328
Övriga fordringar	2 142	32 619
Summa	132 044	164 745

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	11 250	0
Försäkringspremier	29 021	0
Förvaltning	13 461	0
Kabel-TV	10 973	0
Övr förutb kostn uppl int	0	50 733
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 495	0
Summa	71 200	50 733

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-03-28	0,70 %	7 406 250	-
Swedbank	2022-03-28	0,70 %	7 363 046	-
Swedbank			-	2 000 000
Swedbank			-	3 000 000
Swedbank			-	5 000 000
Swedbank			-	5 000 000
Summa			14 769 296	15 000 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>200 000</i>	<i>125 000</i>

Om fem år beräknas låneskulden vara 13 769 296 kronor.

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
Summa	18 000 000	18 000 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	2 416	2 181
Förutbetalda avgifter/hyror	144 688	142 313
Löner	45 500	93 100
Sociala avgifter	14 296	14 296
Uppl kostn renhållningsavg	0	2 429
Uppl kostn soc avg semesterlöner	0	14 956
Uppvärmning	39 847	31 100
Utgiftsräntor	1 139	8 472
Vatten	9 033	6 974
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 894	476 883
Summa	259 813	792 704

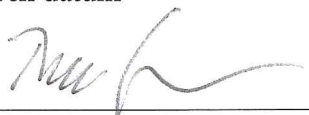
Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Relining i bottenplattan planeras under våren 2023.

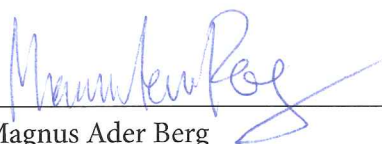
Renovering av framsidan planeras till vår/sommar 2023.

Stockholm, 2022 - 04 - 15

Ort och datum



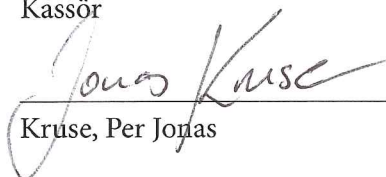
Thomas Gardmo
Ordförande



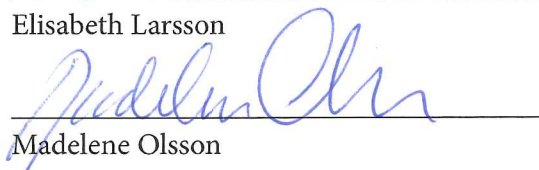
Magnus Ader Berg
Kassör



Elisabeth Larsson



Kruse, Per Jonas



Madelene Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 20



Lina Nätterlund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ångpannan 16 org.nr 716419-2713

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Ångpannan 16 för år 2021.

Granskning har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört granskning för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet utförts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och dess finansiella resultat för år 2021. Förvaltningsberättelsen beskriver de viktigaste händelserna under året och är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman;

- fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen,
- disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen, och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södermalm 2022-04-20

Lina Nätterlund
Internrevisor