

Årsredovisning 2022

Brf Ångpannan 16

716419-2713



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅNGPANNAN 16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 kommer 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	
Stefan Telme	Ledamot	
Kruse, Per Jonas	Ledamot	
Madelene Olsson	Ledamot	
Anna Carlind	Suppleant	
Martin Nilslund	Suppleant	Avflyttad februari 2023

Valberedning

Elisabeth Aldstedt
Helena Sundstedt

Revisorer

Lina Nätterlund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22 . Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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
2021	Godkänd OVK-besiktning
	Installation av fettavskiljare i hyreslokal

Övrig verksamhetsinformation

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

Fastighetsskötseln har utförts av Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Extra amortering av föreningens lån på 800 000 i december - 2022.
- Beslut om höjning av föreningens avgifter med 5% från 1 januari 2023. (utöver den höjning på 5% som beslutades på senaste årsstämman)
- Försäkringsärendet angående PHAB och stamreoveringen avslutades. Ersättning på 41 028 från försäkringens rättsskydd har betalats till föreningen.
- Renovering av fönster och balkongdörrar på sydsidan och fönstret i trapphuset på plan 6 samt målning av list mot norr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 540 998	1 523 112	1 551 602	1 502 059
Resultat efter fin. poster	-580 987	-507 541	-10 190 789	-180 987
Soliditet, %	45	44	42	80
Yttre fond	-	585 000	863 459	263 459
Taxeringsvärde	84 535 000	65 148 000	65 148 000	65 148 000
Bostadsyta, kvm	1 809	1 809	1 809	1 809
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	573	566	566	545
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 612	8 164	8 292	2 764
Genomsnittlig skuldränta, %	1,45	0,74	0,56	0,86
Belåningsgrad, %	56,51	59,82	59,97	25,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	19 228 996	-	-	19 228 996
Upplåtelseavgifter	4 490 781	-	-	4 490 781
Fond, yttre underhåll	585 000	-	-585 000	0
Balanserat resultat	-11 667 290	-507 541	585 000	-11 589 831
Årets resultat	-507 541	507 541	-580 987	-580 987
Eget kapital	12 129 946	0	-580 987	11 548 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 589 831
Årets resultat	-580 987
Totalt	<u>-12 170 818</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-12 170 818
	<u><u>-12 170 818</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 540 998	1 523 112
Rörelseintäkter		22 685	392 892
Summa rörelseintäkter		1 563 683	1 916 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 379 656	-1 803 788
Övriga externa kostnader	7	-143 495	-97 825
Personalkostnader	8	-64 896	-58 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 608	-358 608
Summa rörelsekostnader		-1 946 655	-2 318 574
RÖRELSERESULTAT		-382 971	-402 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 484	5 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-206 500	-110 273
Summa finansiella poster		-198 016	-104 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-580 987	-507 541
ÅRETS RESULTAT		-580 987	-507 541

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	24 365 651	24 689 975
Markanläggningar	11	377 183	411 467
Summa materiella anläggningstillgångar		24 742 834	25 101 442
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 742 834	25 101 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 823	49 365
Övriga fordringar	12	149 996	132 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 572	71 200
Summa kortfristiga fordringar		250 391	252 609
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		888 704	2 207 558
Summa kassa och bank		888 704	2 207 558
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 139 094	2 460 167
SUMMA TILLGÅNGAR		25 881 928	27 561 609

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 719 777	23 719 777
Fond för yttre underhåll		0	585 000
Summa bundet eget kapital		23 719 777	24 304 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 589 831	-11 667 290
Årets resultat		-580 987	-507 541
Summa fritt eget kapital		-12 170 818	-12 174 831
SUMMA EGET KAPITAL		11 548 959	12 129 946
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	14 569 296
Summa långfristiga skulder		0	14 569 296
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 769 296	200 000
Leverantörsskulder		183 412	317 276
Skatteskulder		0	1 338
Övriga kortfristiga skulder		83 045	83 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	297 216	259 813
Summa kortfristiga skulder		14 332 969	862 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 881 928	27 561 609

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 207 558	4 370 653
Resultat efter finansiella poster	-580 987	-507 541
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	358 608	358 608
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-222 379	-148 933
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 218	15 225
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-98 694	-1 798 683
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-318 854	-1 932 391
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	-1 000 000	-230 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-230 704
Årets kassaflöde	-1 318 854	-2 163 095
Likvida medel vid årets slut	888 704	2 207 558

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 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	22 685	375 344
Hysesintäkter, lokaler	432 858	439 232
Intäkter internet	35 712	35 712
Rabatter lokaler	0	-11 568
Årsavgifter, bostäder	1 037 253	1 024 440
Övriga intäkter	35 175	52 844
Summa	1 563 683	1 916 004

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	20 775	21 832
Fastighetsskötsel	45 000	44 789
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 945
Städning	27 528	49 201
Summa	93 303	131 767

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	70 320	124 870
Planerat underhåll	682 901	619 984
Summa	753 221	744 854

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	48 447	30 189
Sophämtning	29 237	24 773
Uppvärmning	259 204	271 298
Vatten	58 738	55 507
Summa	395 626	381 767

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	31 975	29 596
Fastighetsskatt	61 806	78 496
Kabel-TV	43 725	41 658
Självrisker	0	395 651
Summa	137 506	545 401

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	56 000	53 843
Förbrukningsmaterial	32 982	2 807
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	7 971	8 092
Övriga förvaltningskostnader	46 542	33 083
Summa	143 495	97 825

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	12 396	11 352
Styrelsearvoden	52 500	47 000
Summa	64 896	58 352

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	206 390	110 191
Övriga räntekostnader	110	82
Summa	206 500	110 273

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	-5 481 625	-5 157 301
Årets avskrivning	-324 324	-324 324
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 805 949</u>	<u>-5 481 625</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>24 365 651</u></u>	<u><u>24 689 975</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 053 000	6 053 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 535 000	23 875 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	41 273 000
Summa	84 535 000	65 148 000

Not 11, Markanläggningar	2022	2021
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	-617 180	-582 896
Årets avskrivning	-34 284	-34 284
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-651 464</u>	<u>-617 180</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>377 183</u></u>	<u><u>411 467</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	16 613	0
Skattekonto	130 033	129 902
Övriga fordringar	3 350	2 142
Summa	149 996	132 044
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	12 008	11 250
Försäkringspremier	31 922	29 021
Förvaltning	14 268	13 461
Kabel-TV	12 150	10 973
Städning	2 294	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 930	6 495
Summa	77 572	71 200

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-03-28	3,365 %	6 906 250	7 406 250
Swedbank	2023-03-28	3,365 %	6 863 046	7 363 046
Summa			13 769 296	14 769 296
<i>Varav kortfristig del</i>			13 769 296	200 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	12 245	2 416
Förutbetalda avgifter/hyror	156 575	144 688
Löner	49 700	45 500
Sociala avgifter	15 616	14 296
Uppl kostn renhållningsavg	3 738	0
Uppvärmning	39 920	39 847
Utgiftsräntor	5 148	1 139
Vatten	10 888	9 033
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 386	2 894
Summa	297 216	259 813

Not 16, Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
Summa	18 000 000	18 000 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Thomas Gardmo
Ordförande

Magnus Ader Berg
Kassör

Stefan Telme

Kruse, Per Jonas

Madelene Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Lina Nätterlund
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 64523f1e596146feea1890bb

Finalized at: 2023-05-03 21:53:22 CEST

Title: Brf Ångpannan 16, 716419-2713 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: kFZ699Nt40rGhYKjxH4L8fDw5xuHxPg3Z3bfquw7eb0=

Initiated by: m@mikmos.com (m@mikmos.com) via Brf. Ångpannan 16 716419-2713

Signees:

- Lina Nätterlund signed at 2023-05-03 13:53:17 CEST with Swedish BankID (19880822-XXXX)
- Ulf Stefan Telme signed at 2023-05-03 14:22:22 CEST with Swedish BankID (19520120-XXXX)
- Per Jonas Kruse signed at 2023-05-03 13:16:06 CEST with Swedish BankID (19720512-XXXX)
- Madelene Olsson signed at 2023-05-03 21:53:21 CEST with Swedish BankID (19700219-XXXX)
- Thomas Gardmo signed at 2023-05-03 13:50:45 CEST with Swedish BankID (19560125-XXXX)
- Magnus Ader Berg signed at 2023-05-03 13:08:47 CEST with Swedish BankID (19740322-XXXX)