

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stambyte kommer eventuellt att påbörjas.

Justering av värmesystem. Byte av radiatorventiler och stamventiler.

Länen kommer att läggas om.

Stockholm den

Thomas Gardmo

Ordförande

Madelene Olsson

John Coogan

Min revisionsberättelse har lämnats.

Stephan Eldh  
Revisor

13/12

Elisabeth Larsson

Jonas Kruse

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**  
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats	Datum för räntebärande	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2019-12-31	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
Kortfristig del av långfristig skuld			5 000 000	9 000 000

**Not 11 Ställda säkerheter**  
Kortfristig del av långfristig skuld

	2019-12-31	2018-12-31
	0	0

**För skulder till kreditinstitut:**  
Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

**Not 12 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 13 Likvida medel**

**Likvida medel**

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

Handwritten signature or initials in blue ink.

**Not 6 Personalkostnader**

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

**Not 7 Byggnader och mark**

2019-12-31	2018-12-31
25 147 247	25 147 247
25 147 247	25 147 247
Ingående anskaffningsvärdet	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	

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

**Utgående redovisat värde**

23 875 000	20 749 000
41 273 000	29 450 000
65 148 000	50 199 000
Taxeringsvärdet byggnader	
Taxeringsvärdet mark	

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

**Not 8 Övriga fordringar**

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

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2019-12-31	2018-12-31
252 738	53 901
252 738	53 901
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	

5  
62

**Noter**

**Not 2 Rörelseintäkter**

2019	2018
Hyresintäkter bostäder	54 024
Hyresintäkter lokaler	380 376
Hyresintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	30 199
Hyresintäkter övriga ej placerbare på ko	1
Årsavgifter bostäder	1 098 132
Kabel-TV / Internet	39 482
Fastighetskostnader, ej momsregistrerade	35 992
Övriga ersättningar och intäkter	360
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	1
<b>1 502 059</b>	<b>1 638 567</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

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

**Not 4 Driftkostnader**

2019	2018
Fastighetskostnad / städning entreprenad	58 632
Besiktning / Serviceavtal	24 513
Ytre skötsel / Snöröjning	7 478
Fastighetset	40 268
Uppvärmning	274 022
Vatten	47 248
Sophämtning	17 803
Fastighetsförsäkring	44 611
Självrisk/reparation försäkringssskador	4 225
Kabel-TV / Internet	49 040
Fastighetskostnad / Fastighetsavgift	68 078
Energideklarationer	10 000
<b>748 055</b>	<b>645 918</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

2019	2018
Administration, kontor och övrigt	19 165
Förvaltningsavode	55 432
Övriga externa tjänster/kostnader	50 501
Mäklararvoden	0
<b>204 691</b>	<b>125 098</b>

5/10

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Föreningens fond för planerligt 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

Om- och tillbyggnader före 2014

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Inventarier, verktyg och installationer

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningsstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys		Not
2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31	
Den löpande verksamheten		
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	175 469	-95 732
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-201 390	12 596
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	173 444	117 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 523	34 449
Finansieringsverksamheten		
Amortering av fastighetslån	-4 000 000	-1 756 147
Inbetalda insatser / kapitaltillskott	5 150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 150 000	-1 756 147
Årets kassaflöde	1 297 523	-1 721 698
Likvida medel vid årets början	992 783	2 714 481
Likvida medel vid årets slut	2 290 306	992 783

13

Handwritten signature or initials in blue ink.

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGGT KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	23 719 777	18 569 777
Yttre reparationsfond	263 459	743 892
Summa bundet eget kapital	23 983 236	19 313 669
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-973 973	-995 865
Årets resultat	-180 986	-458 541
Summa fritt eget kapital	-1 154 959	-1 454 406
Summa eget kapital	22 828 277	17 859 263

Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder	5 000 000	9 000 000

Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	309 250	119 448
Skatteskulder	8 424	9 936
Övriga skulder	4 538	4 540
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	257 559	274 643
Summa kortfristiga skulder	579 771	408 567

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 408 048

27 267 830

**Balansräkning**

Not 2019-12-31 2018-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	25 818 745	26 177 440
Summa materiella anläggningstillgångar	25 818 745	26 177 440

**Summa anläggningstillgångar**

	25 818 745	26 177 440
--	------------	------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses-, avgifts- och kundfordringar	26 923	0
-------------------------------------	--------	---

Övriga fordringar

	922 539	693 981
--	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 738	53 901
--	---------	--------

**Summa kortfristiga fordringar**

	1 202 200	747 882
--	-----------	---------

*Kassa och bank*

Kassa och bank

	1 387 103	342 508
--	-----------	---------

**Summa kassa och bank**

	1 387 103	342 508
--	-----------	---------

**Summa omsättningstillgångar**

	2 589 303	1 090 390
--	-----------	-----------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

	28 408 048	27 267 830
--	------------	------------

*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

Resultaträkning		Not	
2019-01-01	2019-12-31	2018-01-01	2018-12-31
Rörelseintäkter	1 480 970	1 638 206	1 638 567
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	21 089	361	
Summa rörelseintäkter	1 502 059	1 638 567	
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader	-1 627 459	-1 992 164	
Rörelseresultat	-125 400	-353 597	
Finansiella poster			
Övriga ränteinträktar och liknande resultatposter	4 595	6 635	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-60 182	-111 579	
Summa finansiella poster	-55 587	-104 944	
Resultat efter finansiella poster	-180 987	-458 541	
Resultat före skatt	-180 987	-458 541	
Årets resultat	-180 987	-458 541	

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust

-973 973

årets förlust

-180 986

-1 154 959

behandlas så att

reservering till yttre reparationsfond

600 000

i ny räkning överföres

-1 754 959

-1 154 959

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

79  
3  
X

Fastighetsförvaltning  
Styrelsen har under året haft 10 st protokollföreda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del Riksbysgegn.  
Fastighetsskötseln har utförts av Fastighetsägarna.

Förskräring  
Fastigheten är fullvärddeförskrärad i Folksam. I förskräringen ingår ansvarsförskräring för styrelsen och skadedjurförskräring. Varje bostadsrättsinnehavare ska teckna egen bostadsrättsförskräring.

Övrigt  
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionssavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020=473 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.bostadsraterna.se/>

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

### Förändring eget kapital

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

62  
3

Valberedning  
Johanna Gillbro  
Helena Sundstedt

Fastighetens tekniska status

2007	Flytt av tvättstuga från vind till bottenvåning.
2008	Renovering av tak.
2011	Renovering av fönster.
2011	Renovering av vindsförråd.
2013	Godkändes tidigare gjord radonmätning i fastigheten.
2014	Godkänd OVK-besiktning och trapphusrenovering (färdigställt 2015).
2018	Balkongerna, räckan målades och rämnor för vattenavrinning monterades. Kunsgsbalkongerna, dörrarna byttes ut och fasaden renoverades samt monterades nya plådetaljer. Fasaden på gårdssidan förstärktes mot marken med hålkål. Vådringsbalkongerna renoverades med nytt tätskikt och ny plåt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av föreningens sista hyrrätt.

Amortering 4 miljoner kronor på lånet hos Swedbank.

Läckage i kontorslokalen i februari.

Läckage i avloppsstam hos Cinnamon i maj.

Stampspolning och filmning i november.

Läckage i yttertak ovanför lgh: 1603 i november.

Läckage i avloppsstam i lgh: 1204 och i taket i lgh: 1603 i november.

Sänka avgifter med 10 %.

Avgiftsfri månad december.

### Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 0 (6) överlåtelser och 1 upplåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar under perioden. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 36 (35) medlemmar.

JA

Styrelsen för Brt Angpannan 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 Angpannan 16 byggdes 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 beställt av:

#### Ordinarie

Thomas Gardmo  
Ordf.

Madelene Olsson

Elisabeth Larsson

John Coogan

Jonas Kruse

Jockum Hildén

Stefan Telme

#### Suppleanter

#### Revisor

Stephan Eldh

Magnus Ader Berg

#### Revisorsuppleant

Handwritten marks: a checkmark and the number 69.

Org nr 716419-2713

Btf Angpannan 16

2019

# Årsredovisning