

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ångpannan 16**

716419-2713

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Ångpannan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-05-27 bestått av:

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

Suppleanter	Jockum Hildén Stefan Telme Anna Carlind
-------------	---

Revisor	Lina Nätterlund
Revisorsuppleant	Magnus Ader Berg

Valberedning Elisabeth Aldstedt  
Helena Sundstedt

#### Fastighetens tekniska status

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

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Hyresrabatt p g a förlorade intäkter (p g a covid-19 pandemin) till Cinnamon och Lina Produktion. Föreningen har ansökt och fått 50 % i ersättning för dessa kostnader av Boverket.  
Inköp av en tvättmaskin och en torktumlare till tvättstugan (de gamla utbyta)  
Stambyte (aug-dec)  
Nya lån, 10milj. (Swedbank)  
Byte av tryckstegringspump.  
Ny ventilation i tvättstugan.  
Justering av värmesystemet och byte av radiatorventiler (till termostat) och byte av stamventiler.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (0) överlåtelse 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 (36) medlemmar.

##### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (fd 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 (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

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

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 506	1 481	1 638	1 675
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 191	-181	-459	252
Soliditet (%)	42	80	65	62
Kassalikviditet (%)	179	447	267	702
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	600	260	151	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	863	263	744	593
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	566	566	607	607
Lån kronor per kvm yta	7 603	2 534	4 563	5 452

#### Förändring eget kapital

<b>Förändring eget kapital</b>	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 228 996	4 490 781	263 459	-973 973	-180 987
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			600 000	-600 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-180 987	180 987
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-10 128 233
Belopp vid årets utgång	19 228 996	4 490 781	863 459	-1 754 960	-10 128 233

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 754 960
årets förlust	-10 190 789
	<b>-11 945 749</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	585 000
ianspråkstagande av yttre fond	-863 459
i ny räkning överföres	-11 667 290
	<b>-11 945 749</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 505 904	1 480 970
Övriga rörelseintäkter		45 698	21 089
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 551 602</b>	<b>1 502 059</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-11 092 182	-1 003 950
Övriga externa kostnader	5	-119 202	-204 692
Personalkostnader	6	-121 693	-60 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 695	-358 695
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 691 772</b>	<b>-1 627 459</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 140 170</b>	<b>-125 400</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 642	4 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 261	-60 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 619</b>	<b>-55 587</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 190 789</b>	<b>-180 987</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 190 789</b>	<b>-180 987</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 190 789</b>	<b>-180 987</b>

*Handwritten signature*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 460 050	25 818 745
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 460 050</b>	<b>25 818 745</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 460 050</b>	<b>25 818 745</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		52 356	26 923
Övriga fordringar	8	164 745	922 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 733	252 738
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>267 834</b>	<b>1 202 200</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 370 653	1 387 103
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 370 653</b>	<b>1 387 103</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 638 487</b>	<b>2 589 303</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 098 537</b>	<b>28 408 048</b>

M  
B  
W  
A

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 719 777	23 719 777
Yttre reparationsfond		863 459	263 459
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 583 236</b>	<b>23 983 236</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 754 960	-973 973
Årets resultat		-10 190 789	-180 986
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 945 749</b>	<b>-1 154 959</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 637 487</b>	<b>22 828 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	14 875 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 875 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	125 000	0
Leverantörsskulder		1 659 537	309 250
Skatteskulder		8 808	8 424
Övriga skulder		0	4 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	792 705	257 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 586 050</b>	<b>579 771</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 098 537</b>	<b>28 408 048</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-10 140 170	-125 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		358 695	358 695
Erhållen ränta		5 642	4 595
Erlagd ränta		-52 842	-62 421
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-9 828 675</b>	<b>175 469</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		31 163	-201 390
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 877 859	173 444
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 919 653</b>	<b>147 523</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		10 000 000	-4 000 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	5 150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>10 000 000</b>	<b>1 150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 080 347</b>	<b>1 297 523</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 290 306	992 783
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>4 370 653</b>	<b>2 290 306</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 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	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.

M

LW  
2

## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	424 867	418 596
Outhyrt övriga objekt - ej momsregistrerade	-2 400	-2 400
Årsavgifter bostäder	1 024 440	985 954
Kabel-TV / Internet	35 712	35 340
Fastighetsskatt	43 477	43 480
Övriga ersättningar och intäkter	420	180
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 171	0
Övriga fakturerade kostnader, momsregistrerade	19 750	20 909
Hysesrabatt hyresintäkter	-20 192	0
Erhållna bidrag	10 819	0
Övriga intäkter ej moms	4 538	0
	<b>1 551 602</b>	<b>1 502 059</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	80 258	222 097
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	10 409 697	33 800
	<b>10 489 955</b>	<b>255 897</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	56 013	59 498
Besiktning / Serviceavtal	41 052	26 216
Yttre skötsel / Snöröjning	0	14 100
Fastighetsel	32 116	36 907
Uppvärmning	240 139	268 456
Vatten	49 723	48 828
Sophämtning	20 778	18 593
Fastighetsförsäkring	29 629	46 137
Självrisk/reparation försäkringsskador	11 350	109 230
Kabel-TV / Internet	43 652	43 562
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	77 776	76 528
	<b>602 228</b>	<b>748 055</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	30 615	14 115
Förvaltningsarvode	56 099	53 270
Övriga externa tjänster/kostnader	22 322	27 306
Mäklararvoden	0	110 000
Pant- och överlåtelsekostnad	10 166	0
	<b>119 202</b>	<b>204 691</b>

Handwritten signature and initials in blue ink.

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Styrelsearvoden	94 100	46 500
Lagstadgade sociala avgifter	27 593	13 622
	<b>121 693</b>	<b>60 122</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
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	-5 381 502	-5 022 807
Årets avskrivningar	-358 695	-358 695
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 740 197</b>	<b>-5 381 502</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 407 050</b>	<b>19 765 745</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 875 000	23 875 000
Taxeringsvärden mark	41 273 000	41 273 000
	<b>65 148 000</b>	<b>65 148 000</b>
Bokfört värde byggnader	19 407 050	19 765 745
Bokfört värde mark	6 053 000	6 053 000
	<b>25 460 050</b>	<b>25 818 745</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	19 328	19 336
Momsfordran	112 798	0
Andra kortfristiga fordringar	32 619	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	903 203
	<b>164 745</b>	<b>922 539</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 733	252 738
	<b>50 733</b>	<b>252 738</b>

LN  
LN

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,828	Löpande	2 000 000	2 000 000
Swedbank	0,731	Löpande	3 000 000	3 000 000
Swedbank	0,750	Löpande	5 000 000	
Swedbank	0,619	Löpande	5 000 000	
			<b>15 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-125 000	0

Om fem år beräknas låneskulden vara 14 375 000 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	93 100	45 500
Upplupna sociala avgifter	14 296	14 296
Upplupna räntekostnader	8 472	5 054
Förskottsbetalda hyror och avgifter	142 313	146 165
Upplupna vatten avgifter	6 974	8 000
Upplupna uppvärmningskostnader	31 100	33 955
Upplupna elavgifter	2 181	2 590
Upplupna renhållningsavgifter	2 429	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	476 883	0
	<b>777 748</b>	<b>257 560</b>

### Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	4 370 653	1 387 103
Klientmedel avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	903 203
	<b>4 370 653</b>	<b>2 290 306</b>

#### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stambytesprojektet är inte helt avslutat p g a felgjort badrumsgolv i en lägenhet. PHAB håller på att bygga om där och det är orsaken till att vi inte har betalat mer än 50% på den sista fakturan, resterande betalas när badrummet är klart och slutbesiktigt.

Åtgärder för taksäkerhet är planerade under 2021.  
Målning av fönster och plåtdetaljer 2021-2022.

Ny teknisk förvaltare from 2021-01-01 är Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

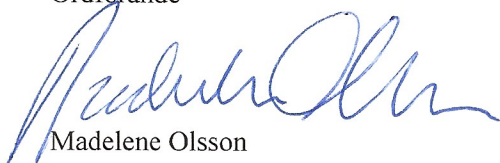
Stockholm den 2021-04-27



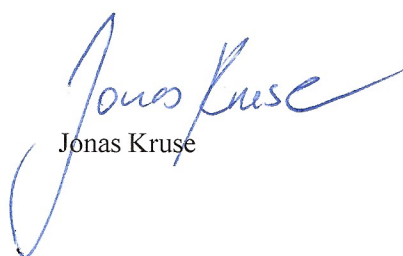
Thomas Gardmo  
Ordförande



Elisabeth Larsson



Madelene Olsson

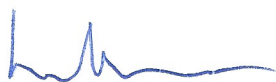


Jonas Kruse



John Coogan

Min revisionsberättelse har lämnats .



Lina Nätterlund  
Revisor