

# Årsredovisning

2018

Brf Ångpannan 16

Org nr 716419-2713

Styrelsen för Brf Ångpannan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 stadgar

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 1 lägenhet och 3 lokaler 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	2020-09-30
Kontor	43	2020-09-30

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-23 bestått av:

Ordinarie	Thomas Gardmo Peter Westin Magnus Ader Berg Madelene Olsson Elisabet Larsson	Ordf.
Suppleanter	Daniel Rydberg Jockum Hildén	
Revisorer	Stephan Eldh	



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 638	1 675	1 671	1 665
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-459	252	228	236
Soliditet (%)	65	62	62	61
Kassalikviditet (%)	267	702	509	395
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	151	150	150	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	744	593	442	292
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	607	607	607	607
Lån kronor per kvm yta	4 563	5 452	5 508	5 565

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Förändring eget kapital</b>				
Belopp vid årets ingång	18 569 777	592 892	-1 097 295	252 429
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		151 000	-151 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			252 429	-252 429
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-458 541
Belopp vid årets utgång	18 569 777	743 892	-995 895	-458 541

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-995 865
årets förlust	-458 541
	<b>-1 454 406</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	260 000
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	-740 433
i ny räkning överföres	-973 973
	<b>-1 454 406</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 638 206	1 674 871
Övriga rörelseintäkter		361	241
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 638 567</b>	<b>1 675 112</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 446 138	-735 784
Övriga externa kostnader	5	-125 097	-102 085
Personalkostnader	6	-59 233	-58 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 695	-395 309
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 992 164</b>	<b>-1 291 896</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-353 597</b>	<b>383 216</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 635	2 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 579	-133 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104 944</b>	<b>-130 787</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-458 541</b>	<b>252 429</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-458 541</b>	<b>252 429</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-458 541</b>	<b>252 429</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 177 440	26 539 135
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 177 440</b>	<b>26 539 135</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 177 440</b>	<b>26 539 135</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	693 981	2 012 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 901	80 422
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>747 882</b>	<b>2 093 329</b>
<hr/>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		342 508	731 355
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>342 508</b>	<b>731 355</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 090 390</b>	<b>2 824 684</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 267 830</b>	<b>29 363 819</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

18 569 777

18 569 777

Yttre reparationsfond

743 892

592 892

**Summa bundet eget kapital**

**19 313 669**

**19 162 669**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-995 865

-1 097 294

Årets resultat

-458 541

252 429

**Summa fritt eget kapital**

**-1 454 406**

**-844 865**

**Summa eget kapital**

**17 859 263**

**18 317 804**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10. 11

9 000 000

10 643 575

**Summa långfristiga skulder**

**9 000 000**

**10 643 575**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

0

112 572

Leverantörsskulder

119 448

45 727

Skatteskulder

9 936

13 583

Övriga skulder

4 540

4 538

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

274 643

226 020

**Summa kortfristiga skulder**

**408 567**

**402 440**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**27 267 830**

**29 363 819**

## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-353 596	383 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		361 695	395 309
Erhållen ränta		6 635	2 529
Erlagd ränta		-110 466	-133 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-95 732</b>	<b>647 673</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		12 596	-27 640
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		117 585	-58 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>34 449</b>	<b>561 276</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-1 756 147	-112 572
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 756 147</b>	<b>-112 572</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 721 698</b>	<b>448 704</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 714 481	2 265 777
Likvida medel vid årets slut	13	992 783	2 714 481



## 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

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	80 636	81 036
Hysesintäkter lokaler	380 376	374 048
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	30 199	27 200
Hysesintäkter övriga ej placerbara på ko	1	0
Årsavgifter bostäder	1 098 132	1 098 131
Kabel-TV / Internet	39 482	58 464
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	35 992	35 992
Övriga ersättningar och intäkter	360	240
Outhyrt bostäder	-26 612	0
	<b>1 638 566</b>	<b>1 675 111</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	59 787	83 225
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	740 433	23 413
	<b>800 220</b>	<b>106 638</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	58 632	55 851
Besiktning / Serviceavtal	24 513	27 624
Yttre skötsel / Snöröjning	7 478	10 499
Fastighetsel	40 268	29 394
Uppvärmning	274 022	268 471
Vatten	47 248	37 320
Sophämtning	17 803	24 650
Fastighetsförsäkring	44 611	42 417
Självrisk/reparation försäkringsskador	4 225	0
Kabel-TV / Internet	49 040	64 756
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	68 078	68 163
Energideklarationer	10 000	0
	<b>645 918</b>	<b>629 145</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	19 165	7 996
Förvaltningsarvode	55 432	51 881
Övriga externa tjänster/kostnader	50 501	42 208
	<b>125 098</b>	<b>102 085</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018	2017
Styrelsearvoden	45 500	44 799
Lagstadgade sociala avgifter	13 733	13 919
	<b>59 233</b>	<b>58 718</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
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	-4 661 112	-4 265 803
Årets avskrivningar	-361 695	-395 309
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 022 807</b>	<b>-4 661 112</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 124 440</b>	<b>20 486 135</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	20 749 000	20 749 000
Taxeringsvärden mark	29 450 000	29 450 000
	<b>50 199 000</b>	<b>50 199 000</b>

Bokfört värde byggnader	20 124 440	20 486 135
Bokfört värde mark	6 053 000	6 053 000
	<b>26 177 440</b>	<b>26 539 135</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	23 730	27 656
Andra kortfristiga fordringar	19 976	2 125
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	650 275	1 983 126
	<b>693 981</b>	<b>2 012 907</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 901	80 422
	<b>53 901</b>	<b>80 422</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB			0	8 600 421
Stadshypotek AB			0	2 155 726
Swedbank	0,790	Löpande	6 000 000	0
Swedbank	0,930	2020-09-25	3 000 000	0
			<b>9 000 000</b>	<b>10 756 147</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	112 572

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	45 500	44 800
Upplupna sociala avgifter	14 296	13 290
Upplupna räntekostnader	7 293	6 180
Förskottsbetalda hyror och avgifter	166 440	108 205
Upplupna uppvärmningskostnader	36 946	40 083
Upplupna elavgifter	4 168	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 463
	<b>274 643</b>	<b>226 021</b>

### Not 13 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	342 508	731 355
Klientmedel avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	650 275	1 983 126
	<b>992 783</b>	<b>2 714 481</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

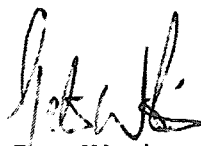
Föreningen har amorterat 747 000 kronor på ett av föreningens lån i början av 2019.

Kontorslokalen och fiket har haft problem med avloppsrör som behöver åtgärdas. Kostnader för detta kommer att utredas.

Stockholm den 19 04 11



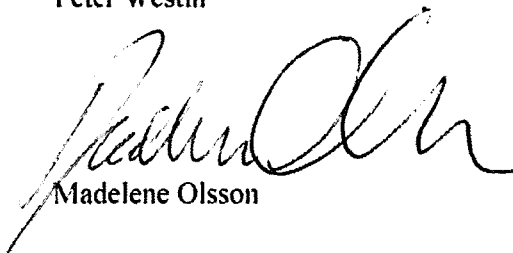
Thomas Gardmo  
Ordförande



Peter Westin



Magnus Ader Berg

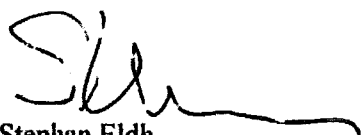


Madelene Olsson



Elisabet Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats .



Stephan Eldh  
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 2018.


Granskningen 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 planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet utförts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat för år 2018. Förvaltningsberättelsen 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 2019-04-13



Stephan Eldh  
Revisor