

Årsredovisning 2023

Brf Ångpannan 10

769607-1930



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ångpannan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-31. Stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ångpannan 10	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 1 088 kvm och 1 lokal om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 1118 kvm.

Styrelsens sammansättning

Klas Allan Kirsebom	Ordförande
Ebba Berg Gorgén	Styrelseledamot
Frida Josefine Persdotter Sjöborg	Styrelseledamot
Sara Kramers	Styrelseledamot
Sophie Kellman	Suppleant
Vendela Collijn	Suppleant

Valberedning

Johan Brisfjord
Andreas Hösöyen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

David Oskar Petter Walman	Revisor
Rävisor AB	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-07. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Hissbyte, byte av torkskåp, underhåll av soprum
- 2022** ● Uppfräschning av innergård
- 2021** ● Renovering av trapphus (ny entréport, målning och elarbeten)
Tätning och förbättring av fasadgrund
- 2019** ● Stamspolning och stamfilmning
Renovering av tvättstuga
Inköp av nya dörrar (baksida, trapphus)
- 2018** ● Takmålning
- 2013-2014** ● Fasadrenovering
- 2013** ● Renovering av soprum
- 2011** ● Renovering av fönster

Planerade underhåll

- 2024** ● Installation av friskluftsventiler i samtliga lägenheter, byte av dörrar fasad och källare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Cura

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Under våren 2023 avflyttade en av föreningens hyresgäster varför en tidigare bostadshyresrätt tillföll föreningen och kunde upplåtas med bostadsrätt. Intäkten från försäljningen användes för en större amortering av föreningens lån vilket avsevärt stärkte ekonomin i stort.

I början av året renoverades hissen och det har löpande genomförts diverse underhållsåtgärder. Föreningen har under hösten även genomfört en fastighetsbesiktning och fastigheten anses överlag vara i gott skick. Föreningen har även utfört en OVK och kommer installera friskluftsventiler i varje lägenhet under våren 2024. Styrelsen kommer löpande att följa ränteläget för att om möjligt ytterligare minska föreningens räntekostnader.

Målsättningen framöver är att öka föreningens kassa parallellt med fortsatt amortering av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 202	1 090	1 215	1 229
Resultat efter fin. poster	-1 279	-945	-637	-187
Soliditet (%)	70	57	59	60
Yttre fond	1 510	1 322	1 580	1 468
Taxeringsvärde	55 284	55 284	37 407	37 407
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	965	893	984	992
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	83,4	82,5	82,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 989	8 535	8 305	8 526
Skuldsättning per kvm	5 678	8 306	8 082	8 297
Sparande per kvm	-35	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	219	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	-	-	-
Energikostnad per kvm	315	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	0,93	0,76	0,93
Räntekänslighet	6,20	10,21	9,01	9,18

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -39 260 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	14 917	-	568	15 485
Upplåtelseavgifter	935	-	3 082	4 017
Fond, yttre underhåll	1 322	-	188	1 510
Balanserat resultat	-3 301	-945	-188	-4 433
Årets resultat	-945	945	-1 279	-1 279
Eget kapital	12 929	0	2 371	15 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 433
Årets resultat	-1 279
Totalt	-5 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	326
Att från yttre fond i anspråk ta	-720
Balanseras i ny räkning	-5 318
	-5 712

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 202	1 090
Övriga rörelseintäkter	3	6	0
Summa rörelseintäkter		1 208	1 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 480	-1 271
Övriga externa kostnader	9	-243	-158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520	-520
Summa rörelsekostnader		-2 243	-1 949
RÖRELSERESULTAT		-1 035	-859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-246	-86
Summa finansiella poster		-244	-86
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 279	-945
ÅRETS RESULTAT		-1 279	-945

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 548	22 063
Maskiner och inventarier	12	33	37
Summa materiella anläggningstillgångar		21 581	22 101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 581	22 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	-0
Övriga fordringar	13	58	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	73	111
Summa kortfristiga fordringar		143	110
Kassa och bank			
Kassa och bank		277	369
Summa kassa och bank		277	369
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		420	479
SUMMA TILLGÅNGAR		22 001	22 580

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 502	15 852
Fond för yttre underhåll		1 510	1 322
Summa bundet eget kapital		21 012	17 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 433	-3 301
Årets resultat		-1 279	-945
Summa fritt eget kapital		-5 712	-4 245
SUMMA EGET KAPITAL		15 300	12 929
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 348	9 286
Leverantörsskulder		57	82
Skatteskulder		130	124
Övriga kortfristiga skulder		-5	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	172	162
Summa kortfristiga skulder		6 701	9 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 001	22 580

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 035	-859
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	520	520
	-515	-339
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-241	-83
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-754	-422
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33	16
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17	-258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-804	-664
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	581
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	581
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 650	0
Upptagna lån	500	250
Amortering av lån	-3 438	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	712	250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-92	167
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	369	202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	277	369

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ångpannan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 023	910
Hysesintäkter, bostäder	71	132
Hysesintäkter, lokaler	91	36
Påminnelseavgift	1	1
Andrahandsuthyrning	16	13
Summa	1 202	1 090

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	6	0
Summa	6	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	39	38
Städning	42	40
Besiktning och service	62	35
Trädgårdsarbete	0	7
Snöskottning	37	17
Övrigt	7	6
Summa	187	142

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5	53
Trapphus/port/entr	0	0
Soprum/miljöanläggning	16	0
Dörrar och lås/porttele	4	0
El	3	0
Hissar	23	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	36
Summa	52	89

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	41	0
Trapphus/port/entré	0	-63
Hissar	679	0
Fasader	0	581
Gård/markytor	0	42
Summa	720	559

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	38	51
Uppvärmning	245	221
Vatten	69	56
Sophämtning	52	43
Summa	404	371

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41	36
Kabel-TV	11	10
Fastighetsskatt	66	64
Summa	118	110

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	42	27
Juridiska kostnader	62	18
Revisionsarvoden	0	13
Ekonomisk förvaltning	57	51
Konsultkostnader	82	49
Summa	243	158

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	245	85
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	246	86

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 637	27 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 637	27 637
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 573	-5 058
Årets avskrivning	-515	-515
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 088	-5 573
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 548	22 063
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 887</i>	<i>6 887</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 838	20 838
Taxeringsvärde mark	34 446	34 446
Summa	55 284	55 284

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47	47
Utgående anskaffningsvärde	47	47
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9	-5
Avskrivningar	-5	-5
Utgående avskrivning	-14	-9
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33	37

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Övriga fordringar	58	0
Summa	58	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	38
Fastighetsskötsel	9	9
Försäkringspremier	3	44
Kabel-TV	3	3
Förvaltning	18	17
Summa	73	111

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-04-28	4,40 %	3 728	3 728
SEB	2024-08-28	4,71 %	2 020	2 020
SEB	2023-10-28	3,16 %		3 288
SEB	2024-01-28	4,63 %	100	250
SEB	2024-03-28	4,51 %	500	
Summa			6 348	9 286
Varav kortfristig del			6 348	9 286

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 348 tkr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	8
El	3	6
Uppvärmning	36	32
Vatten	11	10
Utgiftsräntor	11	6
Förutbetalda avgifter/hyror	102	100
Summa	172	162

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 016	11 016

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ebba Berg Gorgén
Styrelseledamot

Frida Josefine Persdotter Sjöborg
Styrelseledamot

Klas Allan Kirsebom
Ordförande

Sara Kramers
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
David Oskar Petter Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2024 21:33

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 21.03.2024 13:14

DOCUMENT ID:

SJz2cNsFRa

ENVELOPE ID:

Hknc4sKRT-SJz2cNsFRa

DOCUMENT NAME:

Brf Ångpannan 10, 769607-1930 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Frida Josefine Persdotter Sjöborg sjborg.frida@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 13:19 21.03.2024 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/21) IP: 185.29.113.132
2. Klas Allan Kirsebom klas.kirsebom@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 13:34 21.03.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/12/17) IP: 82.99.30.70
3. SARA KRAMERS sara.kramers93@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 14:15 21.03.2024 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/10) IP: 88.131.212.62
4. EBBA BERG GORGÉN ebba.berggorgen@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 16:54 21.03.2024 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/08/15) IP: 84.217.110.210
5. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	21.03.2024 21:33 21.03.2024 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed