

Årsredovisning
för
Brf Ångpannan 10
769607-1930

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Ångpannan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Ångpannan 10 byggdes 1929 och har värdeår 1964. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 118 kvm varav 1 088 kvm utgör lägenhetsyta och 30 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 401 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK besiktning gjord
- Upprättat underhållsplan för föreningen
- Brandskyddbesiktning utförd o Brandsäkra anlitats att sköta brandsäkerheten samt utrustning
- Installation av säkerhetsdörrar (5st)
- Målning av taket
- 2 st städdagar, vår och höst

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Fönster	2011
Soprum	2013
Fasadrenovering	2013
Fasadrenovering	2014
Takmålning o säkerhet	2018

Medlemsinformation

Fastigheten består av 36 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 43 och vid årets slut 42.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder och 1 lokal.

Lokalen har en yta på 30 m² och är uthyrd till Adele Askelöf som även äger en lägenhet i föreningen. Företaget bedriver fotografisk verksamhet samt musikproduktion.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Klas Kirsebom	Ordförande
Cecilia Svanberg	Vice ordf.
Andrea Heiskanen	Kassör
Barbro Shanwell	Sekreterare
Erik Lidman	Ledamot
Niklas Sundén	Ledamot
Alex Schaffer	Suppleant
Katja Kalliorinne	Suppleant

Revisor har varit Peter Borwin.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/5.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 31 128 000 kr varav 17 066 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 16 800 000 kr samt lokaler 266 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 244 870	1 238 930	1 237 492	1 213 503
Resultat efter finansiella poster	-105 286	284 482	121 755	41 213
Soliditet (%)	60,1	59,8	58,8	57,9
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	929	929	929	929
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 726	9 187	9 408	9 629
Elkostnad/kvm totalyta	39	35	32	26
Värmekostnad/kvm totalyta	201	206	200	186
Vattenkostnad/kvm totalyta	43	41	39	35
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	84	84	84	65

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 917 148	934 523	921 173	-1 867 308	284 482	15 190 018
Reservering yttre fond			93 384	-93 384		0
Disposition av föregående års resultat:				284 482	-284 482	0
Årets resultat					-105 286	-105 286
Belopp vid årets utgång	14 917 148	934 523	1 014 557	-1 676 210	-105 286	15 084 732

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 582 826
reservering yttre fond	-93 384
årets förlust	-105 286
	-1 781 496

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 781 496
	-1 781 496

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 244 821	1 238 930
Summa rörelseintäkter		1 244 821	1 238 930
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-776 988	-527 512
Övriga externa kostnader	3	-163 625	-85 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 285	-338 285
Summa rörelsekostnader		-1 278 898	-951 291
Rörelseresultat		-34 077	287 639
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 209	-3 157
Summa finansiella poster		-71 209	-3 157
Resultat efter finansiella poster		-105 286	284 482
Resultat före skatt		-105 286	284 482
Årets resultat		-105 286	284 482

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	23 947 256	24 285 541
Summa materiella anläggningstillgångar		23 947 256	24 285 541
Summa anläggningstillgångar		23 947 256	24 285 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 426	13 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	48 338	52 649
Summa kortfristiga fordringar		55 764	66 626
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 195 247	1 171 174
Summa kassa och bank		1 195 247	1 171 174
Summa omsättningstillgångar		1 251 011	1 237 800
SUMMA TILLGÅNGAR		25 198 267	25 523 341

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 851 671	15 851 671
Fond för yttre underhåll		1 014 557	921 173
Summa bundet eget kapital		16 866 228	16 772 844
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 676 210	-1 867 308
Årets resultat		-105 286	284 482
Summa ansamlad förlust		-1 781 496	-1 582 826
Summa eget kapital		15 084 732	15 190 018
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	9 755 880	9 995 880
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000
Summa långfristiga skulder		9 515 880	9 755 880
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		240 000	240 000
Leverantörsskulder		137 064	78 798
Skatteskulder		106 030	103 386
Förutbetalda avgifter och hyror		78 135	106 949
Upplupna kostnader	8	36 426	48 310
Summa kortfristiga skulder		597 655	577 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 198 267	25 523 341

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fönster	20 år
Soprum	20 år
Fasad	40 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 010 751	1 010 751
Hysesintäkter bostäder	122 892	122 892
Hysesintäkter lokaler	78 000	78 000
Påminnelseavgift	3 500	2 250
Pantförskrivningsavgift	8 560	4 289
Överlåtelseavgift	8 560	10 700
Andrahandsuthyrning	12 571	10 055
Öres- och kronutjämning	-10	-7
Övriga rörelseintäkter	-4	0
	1 244 820	1 238 930

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Snöröjning/sandning	6 450	3 992
Städning grundavtal	33 176	31 200
Hyra av entrémattor	3 044	3 014
Rengöring/sanering	11 318	0
OVK	55 000	0
Brandskydd	38 968	0
Serviceavtal	8 144	8 094
Hiss serviceavtal	2 826	2 826
Tvättstuga	0	285
Trapphus	0	995
Källarutrymme	0	3 550
Dörrar och lås	6 048	1 588
VA	7 397	24 737
El	0	2 525
Hissar	7 024	16 828
Tak	158 749	0
Fönster	7 013	0
Gård	1 137	424
Vattenskada	0	2 475
Elavgifter	43 741	38 786
Uppvärmning	224 955	230 818
Vatten	48 378	46 094
Sophämtning	27 524	26 844
Fastighetsförsäkring	18 362	18 188
Kabel-tv	9 380	9 336
Trivselkostnader	4 941	2 293
Fastighetsskatt	5 280	5 280
Kommunal fastighetsavgift	48 132	47 340
	776 987	527 512

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	5 758	3 019
Inkasso- och KFM-avgifter	898	0
Administration, kontorsmaterie	2 190	2 118
Styrelseomkostnader	5 308	6 236
Revisionsarvode extern revisor	5 400	4 950
Möteskostnader	5 224	5 067
Arvode ekonomisk förvaltn.	51 408	50 552
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 248	4 461
Konsultarvoden	66 050	0
Bankkostnader	4 548	2 575
Tidning/tidskrifter/facklitter	450	0
Medlems- och föreningsavgifter	15 142	4 997
Hyra av inventarier och verkty	0	1 519
	163 624	85 494

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 749 255	20 749 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 749 255	20 749 255
Ingående avskrivningar	-3 350 980	-3 012 695
Årets avskrivningar	-338 285	-338 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 689 265	-3 350 980
Utgående redovisat värde	17 059 990	17 398 275
Taxeringsvärden byggnader	11 441 000	11 441 000
Taxeringsvärden mark	12 816 000	12 816 000
	24 257 000	24 257 000
Bokfört värde byggnader	17 059 990	17 398 275
Bokfört värde mark	6 887 266	6 887 266
	23 947 256	24 285 541

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	21 632	21 422
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 144	12 852
Förutbetald serviceavtal	0	6 070
Förutbetald kabel-tv	2 387	2 372
Förutbetald serviceavtal hiss	1 413	1 413
Förutbetald takjour	3 539	3 540
Förutbetald medlemskap	0	4 980
Förutbetald hyra entremattor	6 222	0
	48 337	52 649

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB Bolån	0,85	3 mån	3 287 880	3 287 880
SEB Bolån	0,84	3 mån	2 740 000	2 980 000
SEB Bolån	0,95	3 mån	3 728 000	3 728 000
			9 755 880	9 995 880
Kortfristig del av långfristig skuld			240 000	240 000

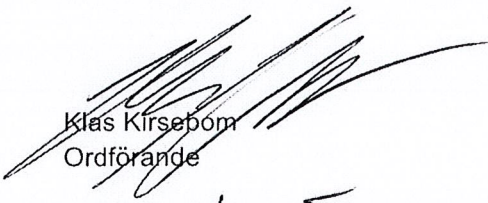
Not 7 Ställda säkerheter

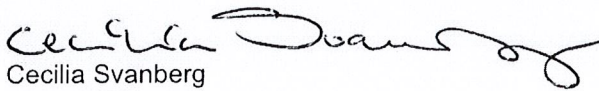
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	11 016 000	11 016 000
	11 016 000	11 016 000

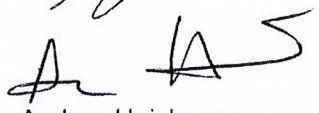
Not 8 Upplupna kostnader

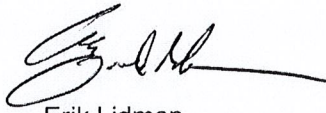
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad värme	27 785	36 048
Upplupen kostnad el	5 522	4 201
Upplupen kostnad städning	0	2 600
Upplupna räntekostnader	3 119	1 912
Upplupen kostnad källarutrymme	0	3 550
	36 426	48 311

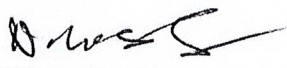
Stockholm Den 25/3 2019


Klas Kirsjö
Ordförande



Cecilia Svanberg
Vice ordförande


Andrea Heiskanen
Kassör


Erik Lidman
Ledamot

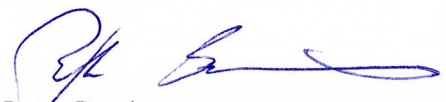

Niklas Sundén
Ledamot

Barbro Shanwell, sekreterare



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats Den 11/4 2019


Peter Borvin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ångpannan 10
Org.nr. 769607-1930

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångpannan 10 för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ångpannan 10 för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 11 april 2019



Peter Borwin
Godkänd revisor