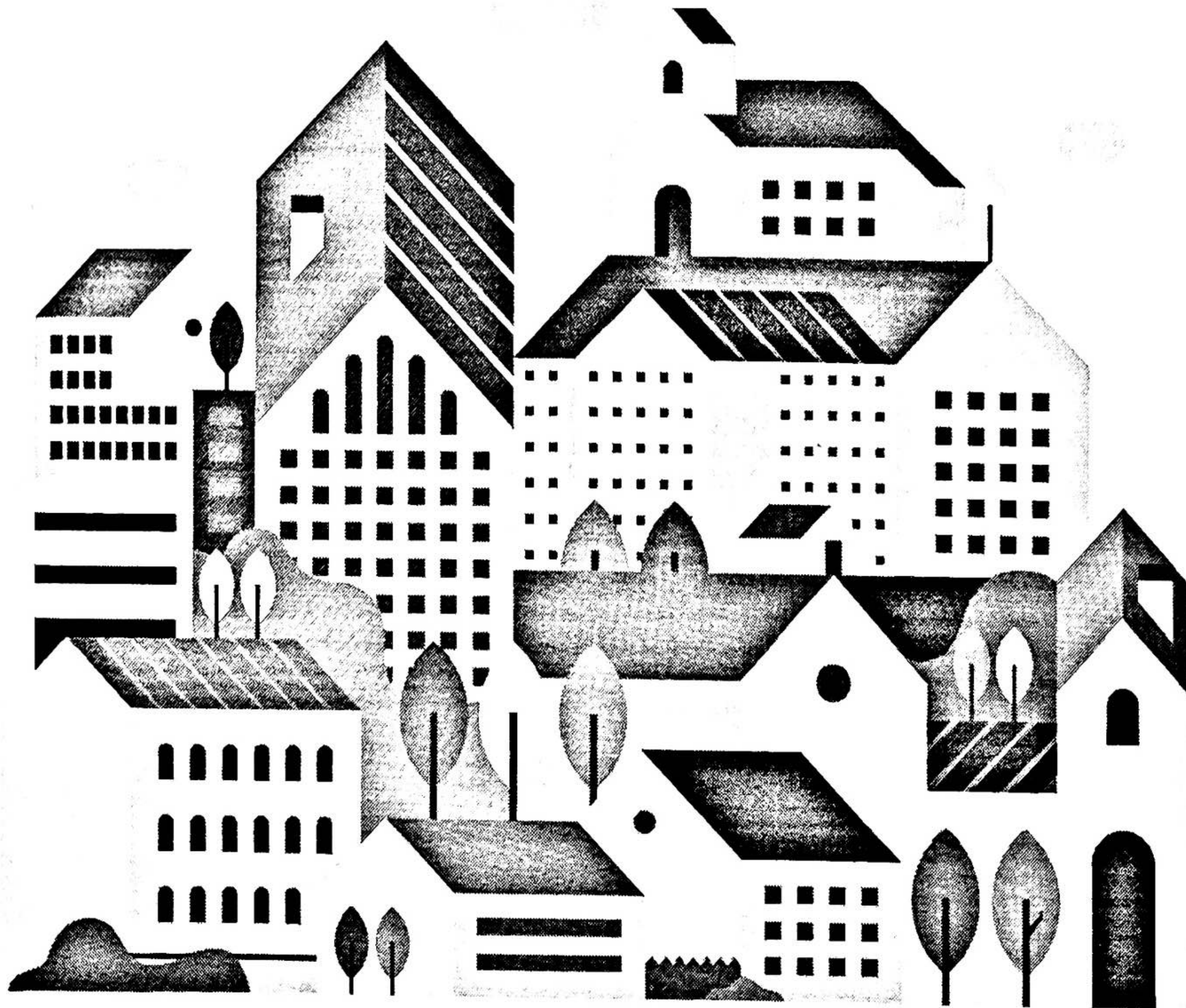


Årsredovisning 2020

BRF ÅNGPANNAN 10

769607-1930



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅNGPANNAN 10

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.
- 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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-05-31.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ångpannan 10 på adressen Folkskolegatan 12 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 1 088 kvm och 1 lokal om 30 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Axel Granström	Kassör
Klas Allan Kirsebom	Ordförande
Cecilia Svanberg	Ledamot
Erik Magnus Lidman	Ledamot
Julia Sjögren	Ledamot
Natalie Elisabeth Gunilla Forslind	Ledamot

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden samt kontinuerlig digital kontakt för att begränsa fysiska möten till följd av Covid-19.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2011	Renovering av fönster
2013	Renovering av soprum
2013-2014	Fasadrenovering
2018	Takmålning
2019	Stampolning och stamfilmning
2019	Renovering Tvättstuga
2019	Inköp nya dörrar (Baksida, insida trapphus)
2020	Mindre ventilationsåtgärder
2020	Fiber indragen i fastigheten
2020	Reparation av rör i tvättstuga

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Renovering Trapphus och byte av ytterdörr
2021	Täta fasad mot grund
2021-2022	Renovering baksida

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Cura

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningens ekonomi är god och under året har ett antal mindre fastighetsförbättringar genomförts parallellt med fortsatt ammortering av föreningens lån. Föreningen har en god likviditet och inga avgiftshöjningar är planerade och förväntas inte behövas framöver.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

För att säkerställa att fastigheten är i gott skick och för att förenkla och förbättra framtida planerade och eventuella oförutsedda åtgärder i god tid har Cura anlåtats som fastighetsförvaltare. Cura har tidigare hjälpt föreningen, bland annat som projektledare för renoveringen av tvättstugan. Under året som fastighetsförvaltare har Cura hjälpt till vid OVK (samt relaterade åtgärder), i god tid identifierat behov av att reparera ett rör i soprum samt att täta fasad med mera. På så sätt hjälper detta avtal att säkerställa att fastigheten, såväl som föreningen är i gott skick. Allt sker i samråd med styrelsen.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Till följd av det osäkra läget under året som orsakats av Covid-19 pandemin och för att begränsa antalet personer som rör sig i fastigheten beslutade styrelsen att avvakta med de planerade fastighetsförbättringarna (renovering av trapphus och byte av ytterdörr). Dessa förväntas kunna genomföras under 2021, givet att situationen i samhället förbättras under våren.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 229	1 236	1 245	1 239
Resultat efter fin. poster	-187	-387	-105	284
Soliditet, %	60	59	60	60
Bostadsyta, kvm	1 088	1 088	1 088	1 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	992	992	992	992
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 526	8 746	8 967	9 187

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	14 917	-	-	14 917
Upplåtelseavgifter	935	-	-	935
Fond, yttre underhåll	1 015	-	454	1 468
Balanserat resultat	-1 781	-387	-454	-2 622
Årets resultat	-387	387	-187	-187
Eget kapital	14 698	0	-187	14 511

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 622
Årets resultat	-187
Totalt	-2 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	112
Balanseras i ny räkning	-2 921
	-2 809

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 229	1 236
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		1 229	1 237
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-714	-1 091
Övriga externa kostnader	7	-102	-96
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515	-338
Summa rörelsekostnader		-1 331	-1 526
RÖRELSERESULTAT		-102	-289
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-85	-98
Summa finansiella poster		-85	-98
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187	-387
ÅRETS RESULTAT		-187	-387

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	23 094	23 609
Summa materiella anläggningstillgångar		23 094	23 609
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 094	23 609
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	19
Övriga fordringar	10	58	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	67	44
Summa kortfristiga fordringar		144	62
Kassa och bank			
Kassa och bank		875	1 326
Summa kassa och bank		875	1 326
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 018	1 388
SUMMA TILLGÅNGAR		24 112	24 997

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 852	15 852
Fond för yttre underhåll		1 468	1 015
Summa bundet eget kapital		17 320	16 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 622	-1 781
Årets resultat		-187	-387
Summa fritt eget kapital		-2 809	-2 168
SUMMA EGET KAPITAL		14 511	14 698
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	9 036	9 276
Summa långfristiga skulder		9 036	9 276
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	240	240
Leverantörsskulder		74	523
Skatteskulder		117	111
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	134	148
Summa kortfristiga skulder		565	1 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 112	24 997

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.

Redovisning av intäkter

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

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 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hyresintäkter, bostäder	123	123
Hyresintäkter, lokaler	78	78
Årsavgifter, bostäder	1 011	1 011
Övriga intäkter	17	25
Summa	1 229	1 237

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	31	49
Fastighetsskötsel	5	0
Snöskottning	0	4
Städning	37	36
Övrigt	16	16
Summa	90	106

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	2	83
Hissar	0	13
Reparationer	25	60
Tvättstuga	207	341
VA	0	40
Ventilation	0	27
Summa	234	566

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	31	37
Sophämtning	26	29
Uppvärmning	205	216
Vatten	43	49
Summa	305	331

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	16	22
Fastighetsskatt	60	58
Kabel-TV	10	10
Summa	85	89

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	50	52
Konsultkostnader	5	0
Revisionsarvoden	6	6
Övriga förvaltningskostnader	41	38
Summa	102	96

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	84	97
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	85	98

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 637	27 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>27 637</u>	<u>27 637</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 028	-3 689
Årets avskrivning	-515	-338
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 543</u>	<u>-4 028</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>23 094</u>	<u>23 609</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 887	6 887
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 390	13 390
Taxeringsvärde mark	24 017	24 017
Summa	37 407	37 407
NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	58	0
Summa	58	0
NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	22	19
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	10
Summa	67	44

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2023-04-28	0,88 %	3 728	3 728
SEB	2023-08-28	0,73 %	2 260	2 500
SEB	2022-09-28	0,65 %	3 288	3 288
Summa			9 276	9 516
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>240</i>	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
EI	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	102	103
Uppvärmning	26	28
Utgiftsräntor	3	4
Vatten	0	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5
Summa	134	148

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 016	11 016
Summa	11 016	11 016

Underskrifter

STOCKHOLM, 2021 - 03 - 24

Ort och datum

Axel Granström

Axel Granström

Kassör

Cecilia Svanberg

Cecilia Svanberg

Klas Allan Kirsebom

Klas Allan Kirsebom

Ordförande

Natalie Elisabeth Gunilla Forslind

Natalie Elisabeth Gunilla Forslind