

Årsredovisning 2021

BRF ÅNGPANNAN 10

769607-1930



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅNGPANNAN 10

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-05-31.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Klas Allan Kirsebom	Ordförande
Axel Granström	Styrelseledamot
Cecilia Svanberg	Styrelseledamot
Frida Josefine Persdotter Sjöborg	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Andreas Hösöyen.

REVISORER

Peter Borwin Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2011	Renovering av fönster
2013	Renovering av soprum
2013-2014	Fasadrenovering
2018	Takmålning
2019	Stamspolning och stamfilmning
2019	Renovering av tvättstuga
2019	Inköp av nya dörrar (baksida, trapphus)
2021	Renovering av trapphus (ny entréport, målning och elarbeten)
2021	Tätning och förbättring av fasadgrund

PLANERADE UNDERHÅLL

2022	Uppfräschning av innergård
2022	Hissbyte

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltare	Cura Förvaltning Stockholm Ab

EKONOMI

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Under de senaste åren har föreningen amorterat på lånen parallellt med ett stort antal fastighetsförbättringar vilket innebär att lånegraden har sjunkit trots de större renoveringar som har genomförts. Under 2021 sänktes även avgiften med 10% till följd av förbättrad ekonomi samt att de större renoveringarna är gjorda. Föreningen började också undersöka möjligheten att avyttra vinden för att ytterligare stärka ekonomin avsevärt, vilket dock kräver beslut vid extra föreningsstämma.

Föreningen har genomfört flera av de stora planerade åtgärderna enligt underhållsplanen (renovering av tvättstuga, trapphus, byte av ytterdörrar på fram- och baksida såväl som renovering och tätning av grunden). De stora fastighetsförbättringarna som har gjorts återspeglas i årets och föregående års resultat då dessa belastar årets resultat direkt, trots att de har en lång levnadslängd och inte kommer upprepas inom närtid. Detta beror på redovisningsprinciperna föreningen följer.

Målsättningen är nu åter att öka föreningens kassa då denna som byggts upp under åren och som planerat har använts för de genomförda underhållen parallellt med fortsatt amortering. Föreningen räknar med positiva resultat framöver.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 215	1 229	1 236	1 245
Resultat efter fin. poster	-637	-187	-387	-105
Soliditet, %	59	60	59	60
Yttre fond	1 580	1 468	1 015	1 015
Bostadsyta, kvm	1 088	1 088	1 088	1 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	984	992	992	992
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 305	8 526	8 746	8 967

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	14 917	-	-	14 917
Upplåtelseavgifter	935	-	-	935
Fond, yttre underhåll	1 468	-	112	1 580
Balanserat resultat	-2 622	-187	-112	-2 921
Årets resultat	-187	187	-637	-637
Eget kapital	14 511	0	-637	13 873

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 921
Årets resultat	-637
Totalt	-3 559

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	112
Att från yttre fond i anspråk ta	-370
Balanseras i ny räkning	-3 301
	-3 559

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 215	1 229
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 215	1 229
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 105	-714
Övriga externa kostnader	7	-157	-102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520	-515
Summa rörelsekostnader		-1 781	-1 331
RÖRELSERESULTAT		-567	-102
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-70	-85
Summa finansiella poster		-70	-85
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-637	-187
ÅRETS RESULTAT		-637	-187

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	22 621	23 094
Pågående projekt		581	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 202	23 094
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 202	23 094
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	19
Övriga fordringar	10	60	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	66	67
Summa kortfristiga fordringar		127	144
Kassa och bank			
Kassa och bank		202	875
Summa kassa och bank		202	875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		328	1 018
SUMMA TILLGÅNGAR		23 530	24 112

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 852	15 852
Fond för yttre underhåll		1 580	1 468
Summa bundet eget kapital		17 432	17 320
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 921	-2 622
Årets resultat		-637	-187
Summa fritt eget kapital		-3 559	-2 809
SUMMA EGET KAPITAL		13 873	14 511
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 508	9 036
Summa långfristiga skulder		5 508	9 036
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 528	240
Leverantörsskulder		349	74
Skatteskulder		120	117
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	151	134
Summa kortfristiga skulder		4 148	565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 530	24 112

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 %
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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	123	123
Hysesintäkter, lokaler	78	78
Årsavgifter, bostäder	1 002	1 011
Övriga intäkter	11	17
Summa	1 215	1 229



NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	42	31
Fastighetskötsel	39	5
Snöskottning	21	0
Städning	38	37
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	27	16
Summa	168	90

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	0	2
Reparationer	478	25
Tvättstuga	0	207
Summa	478	234

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	42	31
Sophämtning	42	26
Uppvärmning	232	205
Vatten	40	43
Summa	356	305

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	32	16
Fastighetsskatt	61	60
Kabel-TV	10	10
Summa	102	85

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	29	0
Juridiska kostnader	28	0
Kameral förvaltning	50	50
Konsultkostnader	5	5
Revisionsarvoden	0	6
Övriga förvaltningskostnader	45	41
Summa	157	102

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70	87
Övriga räntekostnader	1	-2
Summa	70	85

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 637	27 637
Årets inköp	42	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 678	27 637
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 543	-4 028
Årets avskrivning	-515	-515
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 058	-4 543
Utgående restvärde enligt plan	22 621	23 094
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 887</i>	<i>6 887</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 390	13 390
Taxeringsvärde mark	24 017	24 017
Summa	37 407	37 407

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	60	58
Summa	60	58

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetskötsel	9	0
Försäkringspremier	3	22
Förvaltning	15	13
Kabel-TV	3	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36	29
Summa	66	67

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2023-04-28	0,88 %	3 728	3 728
SEB	2023-08-28	0,73 %	2 020	2 260
SEB	2022-09-28	0,65 %	3 288	3 288
Summa			9 036	9 276

Varav kortfristig del

3 528

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	5	3
Förutbetalda avgifter/hyror	94	102
Uppvärmning	34	26
Utgiftsräntor	3	3
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	0
Summa	151	134

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 016	11 016
Summa	11 016	11 016

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Klas Allan Kirsebom
Ordförande

Axel Granström
Styrelseledamot

Cecilia Svanberg
Styrelseledamot

Frida Josefine Persdotter Sjöborg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Peter Borwin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2022 11:19

SENT BY OWNER:

Jessie Söderlind · 13.04.2022 13:00

DOCUMENT ID:

BkeXS6QE4q

ENVELOPE ID:

S1Qr6Q4Vq-BkeXS6QE4q

DOCUMENT NAME:

ångpannan år.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Klas Allan Kirsebom klas.kirsebom@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2022 13:52 13.04.2022 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/12/1971) IP: 82.99.30.70
2. Frida Josefine Persdotter Sjöborg frida_sjoborg@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2022 15:28 13.04.2022 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/02/1987) IP: 95.193.42.200
3. Axel Granström axel.granstrom@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2022 08:30 20.04.2022 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/11/1996) IP: 94.234.37.137
4. CECILIA SVANBERG ceciliasvanberg@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2022 11:58 20.04.2022 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/11/1971) IP: 83.185.83.251
5. PETER BORWIN peter.borwin@telia.com	Signed Authenticated	27.04.2022 11:19 27.04.2022 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/06/1959) IP: 78.70.165.75

* 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