

Årsredovisning 2019

BRF ÅNGPANNAN 10
769607-1930

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

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 Ängpannan 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 Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Klas Allan Kirsebom	Ordförande
Axel Granström	Kassör
Andrea Maria Heiskanen	
Barbro Shanwell	
Cecilia Svanberg	
Erik Magnus Lidman	
Julia Sjögren	
Natalie Forslind	
Niklas Sundén	

Valberedning

Petter Swanberg och Andreas Hösöyen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Borwin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhall

2011	Renovering av fönster
2013	Renovering av soprum
2013-2014	Fasadrenovering
2018	Takmålning
2019	Stamspolning och stamfilmning
2019	Renovering Tvättstuga
2019	Inköp nya dörrar (Baksida, trapphus)

Planerade underhall

2020	Renovering Trapphus
2020	Byte av ytterdörr framsida
2020-2021	Renovering innegård

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen löpande anlitat Cura Förvaltning som bidragit med värdefull hjälp vid upphandling av leverantörer till renoveringar, OVK och övrig förvaltning av fastigheten. Cura har även fungerat som projektledare och kontaktperson för de fastighetsförbättringar och renoveringar som genomförts under året.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och under året har fastighetsförbättringar och investeringar i fastighetens framtid genomförts parallellt med fortsatt amortering av föreningens lån enligt plan. Föreningen har en god likviditet och inga avgiftshöjningar är planerade och anses inte heller nödvändiga framöver. De kostnader som främst bidragit till det negativa resultatet kan hänföras till fastighetsförbättringar med en förväntad nyttjandeperiod på 20 till 25 år.

De fastighetsförbättringar och renoveringar som genomförts under året omfattar bland annat en större renovering av tvättstugan, vilket även omfattade inköp av nya maskiner, inköp av nya dörrar till fastighetens baksida och trapphus samt en ventilationsåtgärd i samband med en genomförd OVK. Vidare genomfördes även stamspolning tillsammans med filmning och analys av stammarna.

Det negativa resultatet förklaras således av att de fastighetsförbättringar som genomförts belastar årets resultat och till följd av att föreningen fortsatt amortera på lånen för att stärka den framtida ekonomin under det låga ränteläget som råder för tillfället. Årets resultat och de hänförliga kostnader bör således ses som investeringar i fastighetens och föreningens ekonomiska framtid.

Under 2020 planeras en renovering av trapphuset och utbyte av ytterdörren, vidare förväntas lånen amorteras i samma takt som tidigare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 236	1 245	1 239	1 237
Resultat efter fin. poster	-387	-105	284	122
Soliditet, %	59	60	60	59
Bostadsyta, kvm	1 088	1 088	1 088	1 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	992	992	992	994
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 746	8 967	9 187	9 408

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	14 917	-	-	14 917
Upplåtelseavgifter	935	-	-	935
Fond, yttre underhåll	1 015	-	-	1 015
Balanserat resultat	-1 676	-105	-	-1 781
Årets resultat	-105	105	-387	-387
Eget kapital	15 085	0	-387	14 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 781
Årets resultat	-387
Totalt	-2 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	112
Att från yttre fond i anspråk ta	--341
Balanseras i ny räkning	<u>-2 622</u>
	-2 168

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 236	1 245
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		1 237	1 245
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 091	-772
Övriga externa kostnader	7	-96	-169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338	-338
Summa rörelsekostnader		-1 526	-1 279
Rörelseresultat		-289	-34
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-98	-71
Summa finansiella poster		-98	-71
Resultat efter finansiella poster		-387	-105
Årets resultat		-387	-105

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	23 609	23 947
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 609</i>	<i>23 947</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>23 609</i></u>	<u><i>23 947</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	7
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44	48
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>62</i>	<i>56</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 326	1 195
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 326</i>	<i>1 195</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 388</i></u>	<u><i>1 251</i></u>
Summa tillgångar		<u>24 997</u>	<u>25 198</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 852	15 852
Fond för yttre underhåll		1 015	1 015
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>16 866</i>	<i>16 866</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 781	-1 676
Årets resultat		-387	-105
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 168</i>	<i>-1 781</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>14 698</i></u>	<u><i>15 085</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 276	9 516
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>9 276</i>	<i>9 516</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		240	240
Leverantörsskulder		523	137
Skatteskulder		111	106
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	148	115
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 024</i>	<i>598</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>24 997</u>	<u>25 198</u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ängpannan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	123	123
Hysesintäkter, lokaler	78	78
Årsavgifter, bostäder	1 011	1 011
Övriga intäkter	25	33
Summa	1 237	1 245

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	27	69
Snöskottning	4	6
Städning	36	33
Övrigt	38	50
Summa	106	159

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	83	6
Fönster	0	7
Gård/markytor	0	1
Hissar	13	7
Reparationer	60	0
Tak	0	159
Tvättstuga	341	0
VA	40	7
Ventilation	27	0
Summa	566	187

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	37	44
Sophämtning	29	28
Uppvärmning	216	225
Vatten	49	48
Summa	331	345

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	22	18
Fastighetsskatt	58	53
Kabel-TV	10	9
Summa	89	81

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3	8
Kameral förvaltning	52	51
Konsultkostnader	0	66
Revisionsarvoden	6	5
Övriga förvaltningskostnader	36	38
Summa	96	169

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	97	71
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	98	71

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>27 637</u>	<u>27 637</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>27 637</u>	<u>27 637</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-3 689	-3 351
Årets avskrivning	-338	-338
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 028</u>	<u>-3 689</u>

Utgående restvärde enligt plan	<u>23 609</u>	<u>23 947</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 887	6 887

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	13 390	14 062
Taxeringsvärde mark	24 017	17 066
Summa	37 407	31 128

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	19	22
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27
Summa	44	48

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2019-09-17	1,11 %	3 728	3 728
SEB	2019-09-17	1,02 %	2 500	2 740
SEB	2019-09-17	1,03 %	3 288	3 288
Summa			9 516	9 756
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			0	

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	103	78
Uppvärmning	28	0
Utgiftsräntor	4	3
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	33
Summa	148	115

Not 13, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	11 016	11 016
Summa	11 016	11 016

Underskrifter

STOCKHOLM 2020-04-23

Ort och datum



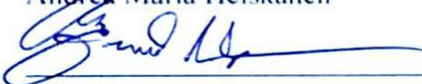
Axel Granström


Klas Allan Kirsebom
Ordförande



Andrea Maria Heiskanen


Cecilia Svanberg



Erik Magnus Lidman



Natalie Forslund



Niklas Sundén

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Peter Borwin
Revisor