

Årsredovisning 2022

BRF ÅNGPANNAN 10

769607-1930



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅNGPANNAN 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

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 ca 30 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Klas Allan Kirsebom	Ordförande
Marcus Högman	Styrelseledamot
Cecilia Svanberg	Styrelseledamot
Frida Sjöborg	Styrelseledamot
Sara Petersson	Styrelsesuppleant
Julia Sjögren	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Andreas Hösöyen.

REVISORER

David Walman Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 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
2022	Uppfräschning av innergård

PLANERADE UNDERHÅLL

2023 Hissbyte

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltare Cura Förvaltning Stockholm AB

EKONOMI

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Föreningen har med hissrenoveringen som upphandlades september 2022 och genomförs i februari 2023 avklarat de större renoveringarna för en längre tid framöver enligt den tekniska underhållsplanen. Mindre trivselåtgärder har även gjorts på föreningens innergård under sommaren.

Styrelsen har gjort en översyn av föreningens löpande intäkter och kostnader under året. Det konstaterades att tidigare årets trapphusrenovering med bland annat ny belysning innebar en energibesparing. Styrelsen har även sett över hyresnivåerna för föreningens hyresgäster. På grund av läget i omvärlden under året som påverkar bland annat räntekostnader valde styrelsen att höja medlemsavgifterna om 10 % i december 2022.

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

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 090	1 215	1 229	1 236
Resultat efter fin. poster	-945	-637	-187	-387
Soliditet, %	57	59	60	59
Yttre fond	1 322	1 580	1 468	1 015
Bostadsyta, kvm	1 088	1 088	1 088	1 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	893	984	992	992
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 535	8 305	8 526	8 746

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	14 917	-	-	14 917
Upplåtelseavgifter	935	-	-	935
Fond, yttre underhåll	1 580	-	-258	1 322
Balanserat resultat	-2 921	-637	258	-3 301
Årets resultat	-637	637	-945	-945
Eget kapital	13 873	0	-945	12 929

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 301
Årets resultat	-945
Totalt	-4 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	166
Att från yttre fond i anspråk ta	-22
Balanseras i ny räkning	-4 434
	-4 246

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		1 090	1 215
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 090	1 215
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 271	-1 105
Övriga externa kostnader	7	-158	-157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520	-520
Summa rörelsekostnader		-1 949	-1 781
RÖRELSERESULTAT		-859	-567
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-86	-70
Summa finansiella poster		-86	-70
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-945	-637
ÅRETS RESULTAT		-945	-637

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	22 063	22 579
Maskiner och inventarier		37	42
Pågående projekt		0	581
Summa materiella anläggningstillgångar		22 101	23 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 101	23 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga fordringar	11	0	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	111	66
Summa kortfristiga fordringar		110	127
Kassa och bank			
Kassa och bank		369	202
Summa kassa och bank		369	202
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		479	328
SUMMA TILLGÅNGAR		22 580	23 530

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 852	15 852
Fond för yttre underhåll		1 322	1 580
Summa bundet eget kapital		17 174	17 432
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 301	-2 921
Årets resultat		-945	-637
Summa fritt eget kapital		-4 245	-3 559
SUMMA EGET KAPITAL		12 929	13 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	5 508
Summa långfristiga skulder		0	5 508
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 286	3 528
Leverantörsskulder		82	349
Skatteskulder		124	120
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	162	151
Summa kortfristiga skulder		9 651	4 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 580	23 530

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 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	132	123
Hysesintäkter, lokaler	36	78
Årsavgifter, bostäder	910	1 002
Övriga intäkter	13	11
Summa	1 090	1 215

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	35	42
Fastighetsskötsel	38	39
Snöskottning	17	21
Städning	40	38
Trädgårdsarbete	7	1
Övrigt	6	27
Summa	142	168

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fasader	581	0
Gård/markytor	42	0
Reparationer	-10	478
Summa	612	478

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	51	42
Sophämtning	43	42
Uppvärmning	221	232
Vatten	56	40
Summa	371	356

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	36	32
Fastighetsskatt	64	61
Försäkringsärende/vattenskada	36	0
Kabel-TV	10	10
Summa	146	102

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	29
Juridiska kostnader	18	28
Kameral förvaltning	51	50
Konsultkostnader	49	5
Revisionsarvoden	13	0
Övriga förvaltningskostnader	27	45
Summa	158	157

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	85	70
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	86	70

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 637	27 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 637	27 637
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 058	-4 543
Årets avskrivning	-515	-515
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 573	-5 058
Utgående restvärde enligt plan	22 063	22 579
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 887</i>	<i>6 887</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 838	13 390
Taxeringsvärde mark	34 446	24 017
Summa	55 284	37 407

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022	2021
Ack.avsk.maskiner & inv	-9	-5
Avskrivn maskiner o inv	-5	-5
Maskiner och inventarier	47	47
Summa	33	37
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47	0
Inköp	0	47
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47	47
Ingående ackumulerad avskrivning	-5	0
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-9	-5
Utgående restvärde enligt plan	37	42
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	0	60
Summa	0	60
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	9	9
Försäkringspremier	44	3
Förvaltning	17	15
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38	36
Summa	111	66

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-04-28	0,88 %	3 728	3 728
SEB	2023-08-28	0,73 %	2 020	2 020
SEB	2023-10-28	3,16 %	3 288	3 288
SEB	2023-01-28	0,59 %	250	
Summa			9 286	9 036
Varav kortfristig del			9 286	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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	100	94
Uppvärmning	32	34
Utgiftsräntor	6	3
Vatten	10	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	6
Summa	162	151

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 016	11 016
Summa	11 016	11 016

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har per 2023-03-29 upplåtit en av föreningens före detta hyreslägenheter med bostadsrätt efter att en hyresgäst avflyttade varav lägenheten tillföll föreningen. Intäkten från försäljningen kommer att användas för att amortera föreningens lån och därmed avsevärt förbättra föreningens ekonomi i sin helhet.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Cecilia Svanberg
Styrelseledamot

Frida Josefine Persdotter Sjöborg
Styrelseledamot

Klas Allan Kirsebom
Ordförande

Marcus Högman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 18db73b0-ee46-11ed-b0c6-65a28b0c6180

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-09

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Ångpannan 10 7696071930

Klas Allan Kirsebom

klas.kirsebom@gmail.com

Signerat: 2023-05-09 10:57 BankID Klas Allan Kirsebom

Bostadsrättsföreningen Ångpannan 10 7696071930

Frida Josefine Persdotter Sjöborg

frida_sjoborg@hotmail.com

Signerat: 2023-05-09 10:58 BankID Frida Josefine

Persdotter Sjöborg

Bostadsrättsföreningen Ångpannan 10 7696071930

Marcus Johan Andreas Högman

marcus.hogman@yahoo.se

Signerat: 2023-05-09 12:47 BankID Marcus Johan Andreas Högman

Bostadsrättsföreningen Ångpannan 10 7696071930

Jenny Cecilia Svanberg

ceciliasvanberg@hotmail.com

Signerat: 2023-05-09 13:46 BankID CECILIA SVANBERG

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
13493801672023_05_09_08_46_35.pdf	5.7 MB	ba16 fb75 5f33 388d 5d3b d559 b37d bbf0 2dbf 614e 86e2 2ebb 5d26 09fa cf45 ca09

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-09	10:47	Skapat via API.
2023-05-09	10:57	Signerat Klas Allan Kirsebom, Bostadsrättsföreningen Ångpannan 10 Genomfört med: BankID av Klas Allan Kirsebom. IP: 82.99.30.70
2023-05-09	10:58	Signerat Frida Josefine Persdotter Sjöborg, Bostadsrättsföreningen Ångpannan 10 Genomfört med: BankID av Frida Josefine Persdotter Sjöborg. IP: 80.216.102.112
2023-05-09	12:47	Signerat Marcus Johan Andreas Högman, Bostadsrättsföreningen Ångpannan 10 Genomfört med: BankID av Marcus Johan Andreas Högman. IP: 195.58.98.116
2023-05-09	13:46	Signerat Jenny Cecilia Svanberg, Bostadsrättsföreningen Ångpannan 10 Genomfört med: BankID av CECILIA SVANBERG. IP: 83.187.184.14



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17