

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ångmaskinen 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Ludwig Liepe	Ordförande
Julia Ferntoft	Kassör
Yasar Aydin	Ledamot
Kristofer Klondaris	Ledamot
Viktor Sehr	Ledamot

Viktor Forsberg	Suppleant
Elin Jäderström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Oskar Hettinger	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Isabelle Dillström	Sammanställande
Elin Jäderström	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ångmaskinen 6	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 238 m², varav 1 238 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum
Takterass

Kommentar

Med infravärme och sjöutsikt.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss	2019	
Byte undercentral	2018	
Byte ventilationsfläkt	2018	
Byte takluckor	2018	
Renovering av fönsterkarmar	2017	
Byte av rökklucka. Uppdatering av brandförebyggande åtgärder	2017	
Stamspolning	2016	
Byte av tvättmaskiner	2016	
Byte av torktumlare	2016	
Bytt elmätare	2012	
Värmslingor i tak- och stuprör	2010	
Fläkt i tvättstuga	2010	
Nytt torkskåp	2010	
Målning av källargolv	2002	Grått
Målning av källargolv	2002	Grått
Omläggning av tak	1999	
Elstambyte	1997	Endast i lgh
Omputsning av fasad	1997	
Renovering av balkonger	1997	
Rörstambyte	1997	
Nyinstallation hiss	1996	
Planerat underhåll	År	
Taksäkerhet	2020	
Renovera elcentral	2020	
Byta till energisnålt belysningsystem	2021	
Uppdatera sophantering	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

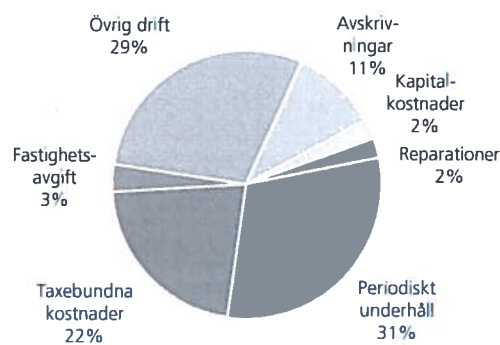
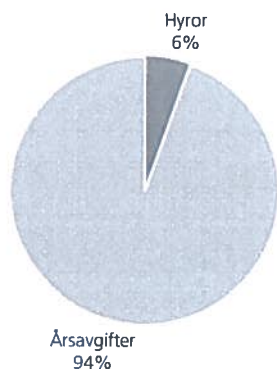
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandsäkerhet	Brandsäkra
Tvättmaskinservice	Entema
Städning	Vita Fläcken
Serviceavtal hiss	S:t Eriks hiss

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVID MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	982 443	899 139
INBETÄLNINGAR		
Rörelseintäkter	956 186	963 404
Finansiella intäkter	60	234
Minskning kortfristiga fordringar	2 198	0
Ökning av långfristiga skulder	0	479 000
Ökning av kortfristiga skulder	69 984	81 752
	1 028 428	1 524 390
UTBETÄLNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 398 656	1 416 623
Finansiella kostnader	38 801	23 175
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 288
Minskning av långfristiga skulder	12 000	0
	1 449 457	1 441 086
LIKVID MEDEL VID ÅRETS SLUT*	561 415	982 443
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVID MEDEL	-421 028	83 304

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en större insats vad gäller hissen genomförts. Efter renovering har vissa komplikationer tillstått men när vi summerar året 2019 är allt i sin ordning.

När det nalkades mot jul spreds en doft av matos och vissa lägenheter blev väldigt varma. Oråd anades och det visade sig att fläkten på taket hade tagit in vatten. Denna reparerades och säkrades mot framtida väta genom ett lämpligt lager av silikon.

Den mytomspunna sprickan i källaren har utretts och actions kommer tas under 2020. Utfallet av utredningen var att åtgärder måste vidtas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	729	729	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 277	3 287	2 900	2 924
Elkostnad/m ² totalyta	41	36	31	31
Värmekostnad/m ² totalyta	188	184	187	188
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	39	38	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	19	15	17
Soliditet (%)	38	43	51	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-648	-643	-788	24
Nettoomsättning (tkr)	956	963	958	951

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 238 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 088 400	0	0	3 088 400
Upplåtelseavgifter	3 726 500	0	0	3 726 500
Fond för yttre underhåll	116 400	116 400	-90 000	90 000
S:a bundet eget kapital	6 931 300	116 400	-90 000	6 904 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 631 015	-116 400	-553 326	-2 961 289
Årets resultat	-648 376	-648 376	643 326	-643 326
S:a ansamlad förlust	-4 279 391	-764 776	90 000	-3 604 615
S:a eget kapital	2 651 909	-648 376	0	3 300 285

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-648 376
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 514 615
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 400
summa balanserat resultat	-4 279 391

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

116 400
-4 162 991

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	956 186	963 404
Summa rörelseintäkter		956 186	963 404
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 147 339	-1 169 762
Övriga externa kostnader	Not 4	-190 814	-177 035
Personalkostnader	Not 5	-60 503	-69 826
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-167 166	-167 166
Summa rörelsekostnader		-1 565 822	-1 583 789
RÖRELSERESULTAT		-609 635	-620 385
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 801	-23 175
Summa finansiella poster		-38 741	-22 941
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-648 376	-643 326
ÅRETS RESULTAT		-648 376	-643 326

Balansräkning

TILLGÅNG R		2019-12-31	2018-12-31
NLÄGGNINGSTILLGÅNG R			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 379 514	6 521 805
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	49 750	74 624
Summa materiella anläggningstillgångar		6 429 263	6 596 429
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA NLÄGGNINGSTILLGÅNG R		6 431 663	6 598 829
OMSÄTTNINGSTILLGÅNG R			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 618	6 256
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	581 496	1 004 084
Summa kortfristiga fordringar		587 114	1 010 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNG R		587 114	1 010 340
SUMMA TILLGÅNG R		7 018 777	7 609 169

Balansräkning

EGET K PIT L OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET K PIT L			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 814 900	6 814 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	116 400	90 000
Summa bundet eget kapital		6 931 300	6 904 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 631 015	-2 961 289
Årets resultat		-648 376	-643 326
Summa fritt eget kapital		-4 279 391	-3 604 615
SUMMA EGET K PIT L		2 651 909	3 300 285
LÅNGFRISTIG SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 045 000	4 057 000
Summa långfristiga skulder		4 045 000	4 057 000
KORTFRISTIG SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 000	12 000
Leverantörsskulder		100 322	115 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	209 546	124 034
Summa kortfristiga skulder		321 868	251 884
SUMMA EGET K PIT L OCH SKULDER		7 018 777	7 609 169

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 50 år	10 år, 50 år
Soprum/sophus	50 år	50 år
Stambyte	67 år	67 år
Bredband	20 år	20 år
Fasad	50 år	50 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Tak	20 år	20 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	903 106	903 106
Hyror parkering	53 000	60 200
Öresutjämning	81	98
	956 186	963 404

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	40 665	39 178
	Fastighetskötsel beställning	3 191	8 527
	Fastighetskötsel gård beställning	8 778	1 813
	Städning entreprenad	39 060	42 465
	Städning enligt beställning	2 000	8 126
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 750	29 250
	Hissbesiktning	2 304	2 218
	Myndighetstillsyn	8 260	0
	Gemensamma utrymmen	0	262
	Serviceavtal	7 897	12 536
	Förbrukningsmateriel	1 392	1 223
	Brandskydd	16 155	20 781
	Fordon	1 458	0
		134 910	166 379
Reparationer			
	Tvättstuga	0	4 156
	Lås	0	1 457
	VVS	0	16 551
	Ventilation	18 026	0
	Elinstallationer	0	5 074
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 001	0
	Bredband	0	2 688
	Hiss	8 438	33 569
	Tak	0	11 250
	Skador/klotter/skadegörelse	2 100	0
		38 565	74 745
Periodiskt underhåll			
	Värmeanläggning	0	358 750
	Ventilation	0	85 000
	Hiss	487 500	0
		487 500	443 750
Taxebundna kostnader			
	El	51 299	44 042
	Värme	233 104	228 219
	Vatten	35 637	48 835
	Sophämtning/renhållning	28 552	30 310
		348 592	351 406
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	32 403	31 439
	Kabel-TV	47 242	46 200
	Bredband	4 424	3 700
		84 069	81 339
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 703	52 143
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 147 339	1 169 762

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	514	388
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 059
	Förvaltningsarvode	77 548	75 185
	Administration	2 372	5 620
	Konsultarvode	86 360	53 363
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
		190 814	177 035

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	□ Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 000	46 000
	Sociala kostnader	14 503	23 826
		60 503	69 826

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	33 765	33 765
	Förbättringar	108 526	108 526
	Inventarier	24 875	24 875
		167 166	167 166

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	□ kumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 671 426	9 671 426
	Utgående anskaffningsvärde	9 671 426	9 671 426
	□ kumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 149 621	-3 007 330
	Årets avskrivningar enligt plan	-142 291	-142 291
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 291 912	-3 149 621
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 379 514	6 521 805
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 702 000	1 702 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 800 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	19 000 000
		38 800 000	30 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 800 000	30 000 000
		38 800 000	30 000 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	ckumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 913	73 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	73 913	73 913
	ckumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 913	-73 913
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-73 913	-73 913
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	124 374	124 374
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	124 374	124 374
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 750	-24 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 875	-24 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 625	-49 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 749	74 624

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	18 817	18 817
	Skattefordran	1 264	2 824
	Klientmedel hos SBC	561 415	982 443
		581 496	1 004 084

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	90 000	171 862
	Reservering enligt stadgar	116 400	90 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-90 000	-171 862
	Vid årets slut	116 400	90 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,076 %	1 900 000	1 900 000	Rörlig ränta
	Swedbank	1,117 %	2 157 000	2 169 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		4 057 000	4 069 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 000	-12 000	
			4 045 000	4 057 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 997 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 690 000	5 690 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 500	46 000
	Sociala avgifter	14 610	14 400
	Ränta	2 975	1 835
	Avgifter och hyror	86 101	61 799
	Konsultarvode	59 360	0
		209 546	124 034

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

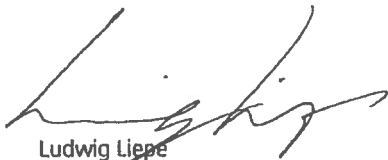
Insatser för sprickan i källaren kommer att inledas.

Taksäkerhet och snöskydd kommer att installeras på taket.

LED-belysning kommer installeras fullt ut i trappuppgången.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 10/06 2020



Ludwig Liepe
Ordförande



Julia Ferntoft
Kassör



Yasar Aydin
Ledamot

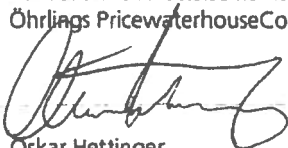


Kristofer Klondaris
Ledamot



Viktor Söhr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/06 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Oskar Hettlinger
Auktoriserad revisor

OK



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ångmaskinen 6, org.nr 716419-3471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ångmaskinen 6 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ångmaskinen 6 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 11 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Oskar Hettinger
Auktoriserad revisor

ak

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	903 000	903 106	903 000
Hyror parkering	49 000	53 000	57 000
Öresutjämning	0	81	0
	952 000	956 186	960 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-41 000	-40 665	-40 000
Fastighetskötsel beställning	-7 000	-3 191	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	-8 778	-2 000
Städning entreprenad	-45 000	-39 060	-40 000
Städning enligt beställning	-4 000	-2 000	-3 000
□ VK □ bl. Ventilationskontroll	0	-3 750	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 304	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-8 260	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-14 000	-7 897	-33 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 392	-3 000
Brandskydd	-22 000	-16 155	0
Fordon	0	-1 458	-1 000
	-140 000	-134 910	-131 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-33 000
Ventilation	0	-18 026	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 001	0
Hiss	0	-8 438	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 100	0
	-55 000	-38 565	-33 000
Periodiskt underhåll			
Hiss	0	-487 500	-500 000
	0	-487 500	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-46 000	-51 299	-41 000
Värme	-238 000	-233 104	-241 000
Vatten	-49 000	-35 637	-47 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-28 552	-37 000
	-365 000	-348 592	-366 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-32 403	-33 000
Kabel-TV	-49 000	-47 242	-48 000
Bredband	-4 000	-4 424	-6 000
	-86 000	-84 069	-87 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-53 738	-53 703	-53 000
	-53 738	-53 703	-53 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-514	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-79 000	-77 548	-77 000
□ dministration	-3 000	-2 372	-2 000
Konsultarvode	0	-86 360	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 270	-6 000
	-111 000	-190 814	-127 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-46 500	-45 500
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	500	-1 000
arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 503	-15 000
	-62 000	-60 503	-61 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-34 000	-33 765	-34 000
Förbättringar	-109 000	-108 526	-109 000
Inventarier	-25 000	-24 875	-25 000
	-168 000	-167 166	-168 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 040 738	-1 565 822	-1 526 500
RÖRELSERESULTAT	-88 738	-609 635	-566 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Låneräntor	-44 000	-38 785	-43 000
Övriga räntekostnader	0	-16	0
	-44 000	-38 741	-43 000
RESULTAT	-132 738	-648 376	-609 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE