



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 Ångpannan 15

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- 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 1992-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 1993-01-14 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

Maj-Britt Walentynowicz	Ordförande	
Peter Hammarberg	Ledamot	From 2019-06-11
Marina Hill	Ledamot	
Johan Lidström	Ledamot	From 2019-06-11
Erik Rydstad	Ledamot	From 2019-06-11
Alexandra Schytt	Ledamot	Tom 2019-06-11
Ann Rungardt	Suppleant	
Malena Rydstad	Suppleant	From 2019-06-11
Alexandra Schytt	Suppleant	From 2019-06-11

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Adersten	Ordinarie Extern	Conseil Revision
-----------------	------------------	------------------

Valberedning

Leif Karlsson
Malena Rydstad

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.
Extra föreningsstämma hölls 2019-10-27. med anledning av antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅNGPANNAN 15	1994	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

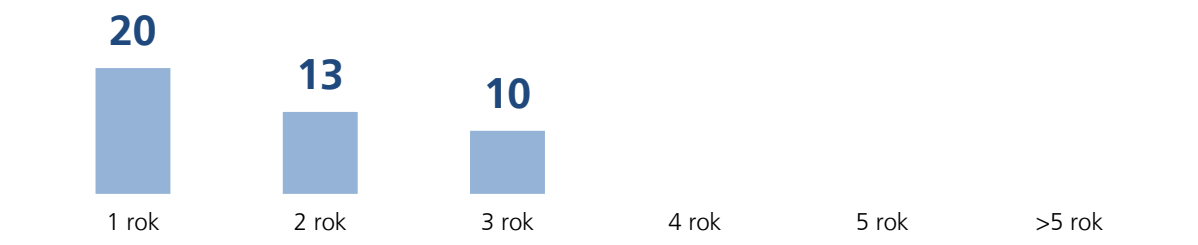
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 750 m², varav 2 553 m² utgör lägenhetsyta och 197 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurant	141 m ²	t.v.
Frisersalong	56 m ²	t.v.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omputsning och målning av fasad	2019 - 2020	
Målning av yttertak	2019 - 2020	
Undersökning och åtgärd av varmvattenproblem	2019	
Stamspolning	2018	
Målning av hiss schakt och hiss-galler	2017	
Radonmätning	2017 - 2018	
Målning av trapphus	2016	Inklusive restaurering av takmålningar
Byte av UC	2016 - 2017	Även nytt expansionskärl
Fönsterrenovering	2016	Samtliga fönster i lägenheter samt trapphus
Målning av ytterdörrar	2016	Ny färg som mer följer originalfärgen
Målning av källargång	2016	
Stängning av sopnedkast	2016	I samband med detta har soprummet renoverats
Byte av trapphusbelysning	2016	Sensorstyrd belysning
Målning av entré	2014	
Byte av stuprör	2013	
Plattsättning utanför Indian Inn	2013	
Målning av tvättstuga	2012	
Installation av ny fettavskiljare i UC	2011	
Installation fiberhub	2011	Installation av Stokab. Ej fiber i huset.
Stamspolning	2011	
Installation av automatisk dörröppnare för ytterdörr	2011	
Renovering soprum	2010	
Installation av ny takfläkt	2009	I samband med åtgärder efter OVK
Installation av ny ventilation frisersalong	2009	
Installation av ny ventilation restaurang	2009	
Dränering/stenkista gården	2008	Bortledning av vatten från stuprör
Snörasskydd tak	2005	
Omputsning av fasad	1994 - 1995	
Renovering av balkonger	1994 - 1995	
Elstambyte	1984	
Rörstambyte	1984 - 1985	
Nyinstallation hiss		Ny hissmotor 1999
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av hiss	2020	Senarelagt till 2020
Lagning/målning av fasadsockel	2020-2021	Senarelagt
OVK	2021	Enligt plan
Byte av tvättmaskiner	Löpande	Bytes vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV leverantör	Telenor
Internet	Ownit
Teknisk förvaltning	Valvet AB
Lägenhetsförteckning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus	Maries Puts & Städ
Service ventilation	Valvet AB
Service hiss	OTIS
Service utrustning tvättstuga	Söderkyl
Snöröjning	NP-gruppen
Snöskottning	Valvet AB
Fjärrvärme	Fortum
Elavtal	God El
Ohyra	Anticimex
Förebyggande av vattenskador	Aniticimex
Rengöring soprum & kärl	Miljöhuset
Besiktning av Hiss	DNV
Klottersanering mm	All Remove Sweden AB
Funktionsavtal ventilation	Peter Sotare

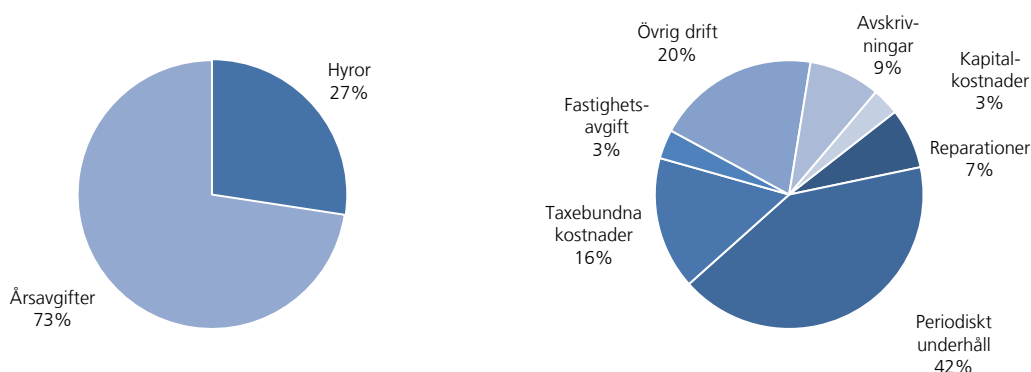
Föreningens ekonomi

Under året tog föreningen upp ett nytt lån om 400.000 kr för att bekosta den tidigare lagda fasad- samt takrenoveringen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 201 747	1 128 487
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 181 685	2 145 076
Finansiella intäkter	29	24
Minskning kortfristiga fordringar	7 473	0
Ökning av långfristiga skulder	340 432	0
Ökning av kortfristiga skulder	584 056	0
	3 113 675	2 145 100
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 899 462	1 826 843
Finansiella kostnader	106 015	99 657
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 828
Minskning av långfristiga skulder	0	59 568
Minskning av kortfristiga skulder	0	80 944
	3 005 477	2 071 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 309 946	1 201 747
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	108 198	73 260

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har Ångpannan 15 genomfört flertalet underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten. Dessa är bland annat:

- Åtgärdat tackläcka på vinden
- Tillfällig reparation av cykeltak på innergården
- Inköp av brandvarnare, uppdaterat brandsäkerheten med ytterligare sammankopplade brandvarnare
- Undersökning och åtgärd av varmvattensproblem med inköp av ny pump
- Installation av gårdslampa
- Tillbyggnad av skärmtak innergård för både föreningen och restaurangen samt iordningsställande av ytterdörr
- Installation av imkanaler för restaurangen
- Målning samt reparation av yttertak
- Målning samt reparation av fasad
- Byte av termostater handdukstorkar
- Undersökning av badrummens skick av rörmokare

Under året har även möjligheten till målning av valvet undersökts för att på sikt minska kostnaderna för klotterborttagning. Graffiti-förmedlingen har fått i uppdrag att ta fram förslagsskiss om hur detta kan se ut och föreningens konstkommitté har beslutat om val av konstnär samt skiss. Föreningen avaktar bygglovsbeslut innan nästa steg tas.

Under året har det varit en vattenskada som drabbat två lägenheter. Det har visat sig att tätskikten i vissa badrum kan vara bristfälliga då de har passerat sin tekniska livslängd. Detta kan orsaka skador på huset längre fram.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	606	606	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 010	2 897	2 914	2 718
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 839	2 665	2 688	2 711
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	126	127	131	192
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	40	43	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	36	35	32
Soliditet (%)	59	64	64	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 165	-63	130	-867
Nettoomsättning (tkr)	2 164	2 141	2 145	2 106

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 553 m² bostäder och 197 m² lokaler.

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	7 128 069	0	0	7 128 069
Upplåtelseavgifter	6 504 331	0	0	6 504 331
Fond för yttre underhåll	385 754	283 887	-129 016	230 883
S:a bundet eget kapital	14 018 154	283 887	-129 016	13 863 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 008 887	-283 887	65 614	-790 614
Årets resultat	-1 105 766	-1 105 766	63 402	-63 403
S:a ansamlad förlust	-2 114 653	-1 389 653	129 016	-854 016
S:a eget kapital	11 903 501	-1 105 766	0	13 009 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 105 766
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-725 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 887
summa balanserat resultat	-2 114 653

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

385 000
-1 729 653

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	2 163 734	2 141 438
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 951	3 638
Summa rörelseintäkter		2 181 685	2 145 076
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 631 349	-1 471 335
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 770	-278 161
Personalkostnader	Not 6	-77 343	-77 347
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-282 003	-282 003
Summa rörelsekostnader		-3 181 465	-2 108 846
RÖRELSERESULTAT		-999 780	36 230
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 015	-99 657
Summa finansiella poster		-105 986	-99 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 105 766	-63 403
ÅRETS RESULTAT		-1 105 766	-63 403

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 18 814 162	19 096 165
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	18 814 162	19 096 165
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 814 162	19 096 165
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 873
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 307 311	1 200 846
Summa kortfristiga fordringar	1 307 311	1 203 719
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 635	5 501
Summa kassa och bank	2 635	5 501
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 309 946	1 209 220
SUMMA TILLGÅNGAR	20 124 108	20 305 385

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 632 400	13 632 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	385 754	230 883
Summa bundet eget kapital		14 018 154	13 863 283
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 008 887	-790 614
Årets resultat		-1 105 766	-63 403
Summa fritt eget kapital		-2 114 653	-854 016
SUMMA EGET KAPITAL		11 903 501	13 009 267
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 187 552	6 847 120
Summa långfristiga skulder		7 187 552	6 847 120
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 568	59 568
Leverantörsskulder		700 663	121 562
Skatteskulder		5 820	13 121
Övriga skulder		24 851	24 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	242 153	230 545
Summa kortfristiga skulder		1 033 055	448 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 124 108	20 305 385

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	96 år	96 år
Ventilation	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 570 802	1 570 802
Hyror bostäder	53 696	53 696
Hyror lokaler momspliktiga	539 217	516 933
Öresutjämning	19	7
	2 163 734	2 141 438

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	14 370	0
Övriga intäkter	3 581	3 638
	17 951	3 638

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	82 080	80 389
	Fastighetskötsel beställning	4 630	16 958
	Snöröjning/sandning	42 191	18 813
	Städning entreprenad	24 417	23 362
	Mattvätt/Hyrmattor	7 342	6 896
	Myndighetstillsyn	0	22 239
	Sophantering	3 118	1 294
	Gård	800	32 398
	Serviceavtal	35 076	17 582
	Förbrukningsmateriel	5 720	865
	Brandskydd	7 555	50 040
		212 930	270 836
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 522	0
	Brf Lägenheter	0	1 013
	Lokaler	0	14 387
	Tvättstuga	3 750	7 980
	Sophantering/återvinning	0	1 994
	Lås	0	8 888
	VVS	65 454	33 547
	Ventilation	11 922	1 196
	Elinstallationer	2 140	4 943
	Hiss	3 001	12 127
	Tak	21 192	980
	Balkonger/altaner	3 012	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 921	11 383
	Vattenskada	112 396	169 724
		240 311	268 162
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	51 423	0
	Sophantering/återvinning	0	21 170
	VVS	0	35 766
	Värmeanläggning	37 184	0
	Hiss	0	72 078
	Fasad	1 281 902	0
		1 370 510	129 015
	Taxebundna kostnader		
	El	54 242	51 039
	Värme	347 864	352 849
	Vatten	94 162	110 855
	Sophämtning/renhållning	30 324	25 227
	Grovsopor	0	14 453
		526 593	554 422
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 248	36 865
	Självrisk	23 200	0
	Kabel-TV	40 120	25 727
	Bredband	63 937	76 587
		165 505	139 179
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 501	109 721
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 631 349	1 471 335

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	2 878	235
	Juridiska åtgärder	0	46 165
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	24 026	24 149
	Föreningskostnader	26 816	19 632
	Styrelseomkostnader	11 675	0
	Förvaltningsarvode	95 741	92 823
	Förvaltningsarvoden övriga	0	47 903
	Administration	19 399	7 215
	Konsultarvode	3 419	26 826
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	10 780
		190 770	278 161
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	17 343	17 347
		77 343	77 347
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	192 160	192 160
	Förbättringar	89 843	89 843
		282 003	282 003

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 943 732	23 943 732
	Utgående anskaffningsvärde	23 943 732	23 943 732
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 847 568	-4 565 565
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 003	-282 003
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 129 570	-4 847 568
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 814 162	19 096 165
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 892 000	28 403 000
	Taxeringsvärde mark	58 737 000	40 820 000
		94 629 000	69 223 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	64 000 000
	Lokaler	5 629 000	5 223 000
		94 629 000	69 223 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 256	45 256
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 256	45 256
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 256	-45 256
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 256	-45 256
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	0	1 734
	Klientmedel hos SBC	1 307 311	1 199 112
		1 307 311	1 200 846

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	230 883	242 840
	Reservering enligt stadgar	283 887	207 669
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-129 016	-219 626
	Vid årets slut	385 754	230 883

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,450 %	2 121 120	2 144 688	2020-02-13
	Handelsbanken	2,590 %	1 300 000	1 300 000	2020-01-03
	Handelsbanken	1,350 %	1 719 000	1 737 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,450 %	400 000	0	2020-11-20
	Handelsbanken	1,470 %	1 707 000	1 725 000	2020-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 247 120	6 906 688	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 568	-59 568	
			7 187 552	6 847 120	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 949 280 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 310 000	34 310 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	17 348	17 347
	Ränta	12 570	11 004
	Avgifter och hyror	152 235	142 194
		242 153	230 545

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Vi kommer särskilt att beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar och kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt.

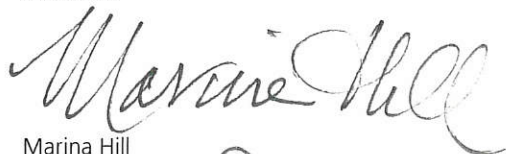
I denna bedömning har vi kommit fram till att föreningen har intäkter från lokaler vars verksamhet påverkas av Covid 19 utbrottet och styrelsen bedömer att detta kan komma att få följande effekt för föreningen

*minskad intäkt från uthyrning av lokaler.


Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 maj 2020

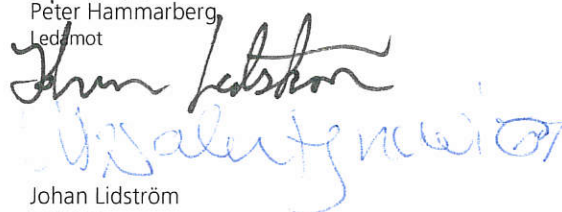
Maj-Britt Walentynowicz
Ordförande



Marina Hill
Ledamot



Peter Hammarberg
Ledamot



Johan Lidström
Ledamot

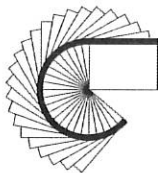


Erik Rydstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ångpannan 15
Org.nr. 716421-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ångpannan 15 för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ångpannan 15 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

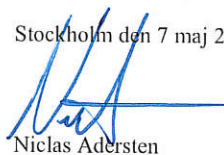
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2020



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 570 000	1 570 802	1 570 000
Hyror bostäder	54 000	53 696	54 000
Hyror lokaler momspliktiga	544 000	539 217	650 000
Öresutjämning	0	19	0
Fakturerade kostnader moms	0	14 370	0
Övriga intäkter	0	3 581	0
	2 168 000	2 181 685	2 274 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-84 000	-82 080	-83 000
Fastighetsskötsel beställning	-22 000	-4 630	-20 000
Snöröjning/sandning	-32 000	-42 191	-25 000
Städning entreprenad	-25 000	-24 417	-24 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-7 342	-8 000
Hissbesiktning	0	0	-3 000
Myndighetstillsyn	-24 000	0	-16 000
Sopphantering	-5 000	-3 118	0
Gård	-3 000	-800	-1 000
Serviceavtal	-19 000	-35 076	-23 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-5 720	-3 000
Brandskydd	0	-7 555	-9 000
	-224 000	-212 930	-215 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-14 522	-250 000
Tvättstuga	0	-3 750	0
VVS	0	-65 454	0
Ventilation	0	-11 922	0
Elinstallationer	0	-2 140	0
Hiss	0	-3 001	0
Tak	0	-21 192	0
Balkonger/altaner	0	-3 012	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 921	0
Vattenskada	0	-112 396	0
	-200 000	-240 311	-250 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-51 423	0
Värmeanläggning	0	-37 184	0
Fasad	0	-1 281 902	0
	0	-1 370 510	0
Taxebundna kostnader			
El	-54 000	-54 242	-47 000
Värme	-368 000	-347 864	-381 000
Vatten	-111 000	-94 162	-121 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-30 324	-39 000
Grovsopor	-16 000	0	-14 000
	-576 000	-526 593	-602 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-38 248	-39 000
Självrisk	0	-23 200	0
Kabel-TV	-54 000	-40 120	-54 000
Bredband	-51 000	-63 937	-53 000
	-143 000	-165 505	-146 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 379	-115 501	-111 000
	-117 379	-115 501	-111 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 878	-1 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 275	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-24 026	-12 000
Föreningskostnader	-20 000	-26 816	-11 000
Styrelseomkostnader	0	-11 675	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-99 000	-95 741	-96 000
Administration	-4 000	-19 399	-5 000
Konsultarvode	0	-3 419	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 540	-6 000
	-159 000	-190 770	-138 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-17 343	-18 000
	-78 000	-77 343	-78 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-193 000	-192 160	-192 000
Förbättringar	-90 000	-89 843	-90 000
	-283 000	-282 003	-282 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 780 379	-3 181 465	-1 822 000
RÖRELSERESULTAT	387 621	-999 780	452 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Låneräntor	-119 000	-104 635	-102 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 380	0
	-119 000	-105 986	-102 000
RESULTAT	268 621	-1 105 766	350 000

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