



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ångpannan 15



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ångpannan 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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

Karl Runo Markus Ekbom	Ordförande
Joakim Benker	Ledamot
Sandra Eklund	Ledamot
Marina Hill	Ledamot
Petra Ulfva Charlotte Holgersson	Ledamot
Sven Oskar Alexander Jakobsson	Ledamot
Sofie Tersmeden	Ledamot

Asger Brix Häversjö	Suppleant
Malena Karin Rydstad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Anna Grieves
Leif Karlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-30. Extra stämma med anledning av fyllnadsval till styrelsen.

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.

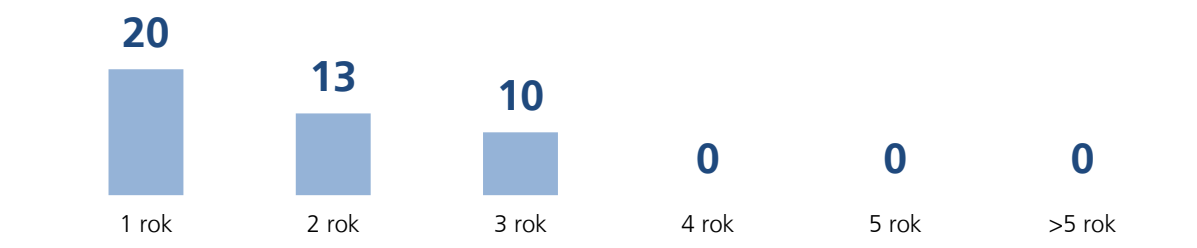
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 750 m², varav 2 553 m² utgör boyta 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 2021 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskiner	2021	Två nya tvättmaskiner har köpts in
Radonåtgärder i UC	2021	
Omputsning och målning av fasad	2019 - 2020	
Målning av yttertak	2019 - 2020	
Undersökning och åtgärd av varmvattenproblem	2019	
Stamspolning	2018	
Målning av hissschakt och hissgaller	2017	
Radonmätning	2017 - 2018	
Målning av trapphus	2016	
Byte av UC	2016 - 2017	Inklusive restaurering av takmålningar Även nytt expansionskärl Samtliga fönster i lägenheter samt trapphus Ny färg som mer följer originalfärgen
Fönsterrenovering	2016	
Målning av ytterdörrar	2016	
Målning av källargång	2016	I samband med detta har soprummet renoverats Sensorstyrd belysning
Stängning av sopnedkast	2016	
Byte av trapphusbelysning	2016	
Målning av entré	2014	Installation av Stokab. Ej fiber i huset.
Plattsättning utanför Indian Inn	2013	
Byte av stuprör	2013	
Målning av tvättstuga	2012	
Installation av ny fettavskiljare i UC	2011	
Installation fiberhub	2011	
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	Ny hissmotor 1999
Elstambyte	1984	
Rörstambyte	1984 - 1985	
Nyinstallation hiss		
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av hiss	2020-2021	Senarelagt
OVK	2021-2022	Enligt plan
Stamrenovering	2022	Utredn. pågår

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

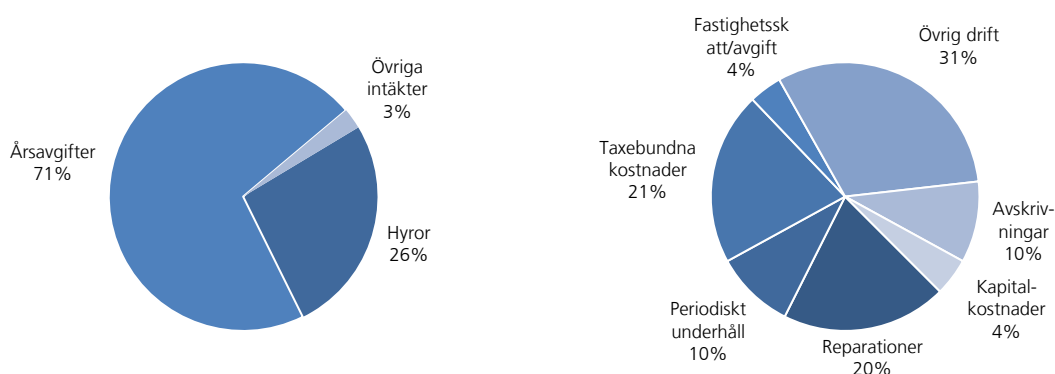
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-02-15 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	520 142	1 309 946
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 205 818	2 145 174
Finansiella intäkter	205	46
Ökning av långfristiga skulder	685 182	440 432
Ökning av kortfristiga skulder	89 199	0
	2 980 404	2 585 652
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 553 026	2 740 327
Finansiella kostnader	135 973	107 975
Ökning av materiella anläggningstillgångar	99 790	0
Ökning av kortfristiga fordringar	65 678	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	527 155
	2 854 467	3 375 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	646 079	520 142
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	125 938	-789 804

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft stora kostnader under året till följd av flera vattenskador.

En utredning kring ett kommande rörstambyte pågår. Kostnader kopplat till den pågående utredningen har uppkommit under året, såsom filmning av stammarna.

En ytterligare väsentlig kostnad under året var arvode för upprättandet av en underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	615	615	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 943	3 073	3 010	2 897
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 280	3 011	2 839	2 665
Elkostnad/m ² totalyta	20	16	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	143	129	126	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	43	34	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	39	39	36
Soliditet (%)	53	57	59	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-773	-985	-1 106	-63
Nettoomsättning (tkr)	2 101	2 114	2 164	2 141

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	283 887	283 887	-284 641	284 641
S:a bundet eget kapital	13 916 287	283 887	-284 641	13 917 041
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 997 870	-283 887	-700 443	-2 013 540
Årets resultat	-773 294	-773 294	985 084	-985 084
S:a ansamlad förlust	-3 771 164	-1 057 181	284 641	-2 998 624
S:a eget kapital	10 145 123	-773 294	0	10 918 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-773 294
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 713 983
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 887
summa balanserat resultat	-3 771 164

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

283 887
-3 487 277

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 100 841	2 114 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 977	30 959
Summa rörelseintäkter		2 205 818	2 145 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 169 276	-2 331 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 971	-329 694
Personalkostnader	Not 6	-119 779	-78 850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 319	-282 003
Summa rörelsekostnader		-2 843 344	-3 022 330
RÖRELSERESULTAT		-637 526	-877 155
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 973	-107 975
Summa finansiella poster		-135 768	-107 929
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-773 294	-985 084
ÅRETS RESULTAT		-773 294	-985 084

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	18 250 157	18 532 159
Inventarier	Not 9	91 474	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 341 631	18 532 159
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 341 631	18 532 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		65 678	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	643 444	517 507
Summa kortfristiga fordringar		709 122	517 507
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 635	2 635
Summa kassa och bank		2 635	2 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		711 757	520 142
SUMMA TILLGÅNGAR		19 053 388	19 052 301

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 632 400	13 632 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	283 887	284 641
Summa bundet eget kapital		13 916 287	13 917 041
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 997 870	-2 013 540
Årets resultat		-773 294	-985 084
Summa ansamlad förlust		-3 771 164	-2 998 624
SUMMA EGET KAPITAL		10 145 123	10 918 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 305 000	1 629 432
Summa långfristiga skulder		1 305 000	1 629 432
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 067 734	6 058 120
Leverantörsskulder		213 594	158 102
Skatteskulder		7 861	8 056
Övriga skulder		57 500	25 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	256 576	254 786
Summa kortfristiga skulder		7 603 265	6 504 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 053 388	19 052 301

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	96 år	96 år
Ventilation	15 år	15 år
Energiåtgärder	25 år	25 år
Fönster	20 år	20 år
Inventarier	5 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 570 802	1 570 802
Hyror bostäder	26 848	53 696
Hyror lokaler momspliktiga	552 998	551 628
Hyresrabatt	-49 824	-61 917
Öresutjämning	18	7
	2 100 841	2 114 215

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	66 024	0
Extra statligt stöd	22 379	0
Övriga erhållna bidrag	0	22 317
Återbäring försäkringsbolag	16 386	0
Övriga intäkter	188	8 642
	104 977	30 959

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	260 154	119 007
	Fastighetsskötsel beställning	7 374	1 744
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 928	0
	Snöröjning/sandning	24 489	13 225
	Städning entreprenad	26 140	25 620
	Mattvätt/Hyrmattor	7 235	7 152
	Hissbesiktning	8 454	0
	Myndighetstillsyn	20 734	0
	Gemensamma utrymmen	116	0
	Garage/parkering	1 768	0
	Sophantering	1 768	3 395
	Gård	1 284	1 036
	Serviceavtal	11 523	11 221
	Förbrukningsmateriel	1 498	1 080
	Brandskydd	2 963	67 426
		380 429	250 905
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	25 258
	Brf Lägenheter	0	22 200
	Lokaler	105 902	3 422
	Tvättstuga	7 919	9 619
	Lås	2 273	4 071
	VVS	71 860	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 520	0
	Ventilation	0	28 721
	Elinstallationer	5 421	4 424
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 354
	Hiss	4 723	7 572
	Fasad	44 685	26 367
	Mark/gård/utemiljö	32 848	0
	Skador/klotter/skadegörelse	77 441	0
	Vattenskada	234 794	12 954
		594 386	146 961
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	184 815
	VVS	199 255	0
	Stambyte	85 754	0
	Fasad	0	439 613
	Balkonger/altaner	0	496 420
		285 009	1 120 848
	Taxebundna kostnader		
	El	53 922	43 390
	Värme	391 905	353 528
	Vatten	125 629	117 777
	Sophämtning/renhållning	40 457	36 262
	Grovsopor	8 270	0
		620 183	550 956
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 222	39 491
	Självrisk	23 800	0
	Kabel-TV	40 865	0
	Bredband	64 355	104 885
		170 242	144 376

Not 4 Fortsättning		2021	2020
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 027	117 737
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 169 276	2 331 783
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 591	1 434
	Inkassering avgift/hyra	7 274	2 700
	Revisionsarvode extern revisor	27 722	27 353
	Föreningskostnader	29 457	156 132
	Förvaltningsarvode	99 341	97 220
	Administration	5 741	5 720
	Konsultarvode	92 845	33 476
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 660
		263 971	329 694
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	60 000
	Sociala kostnader	29 779	18 850
		119 779	78 850
Not 7 AVSKRIVNINGAR		2021	2020
	Byggnad	192 160	192 160
	Förbättringar	89 843	89 843
	Inventarier	8 316	0
		290 319	282 003

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 943 732	23 943 732
	Utgående anskaffningsvärde	23 943 732	23 943 732
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 411 573	-5 129 570
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 003	-282 003
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 693 576	-5 411 573
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 250 157	18 532 159
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 892 000	35 892 000
	Taxeringsvärde mark	58 737 000	58 737 000
		94 629 000	94 629 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	89 000 000
	Lokaler	5 629 000	5 629 000
		94 629 000	94 629 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 256	45 256
	Nyanskaffningar	99 790	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 046	45 256
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 256	-45 256
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 316	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 572	-45 256
	Redovisat restvärde vid årets slut	91 474	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Klientmedel hos SBC	643 444	517 507
		643 444	517 507
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	284 641	385 754
	Reservering enligt stadgar	283 887	283 887
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-284 641	-385 000
	Vid årets slut	283 887	284 641

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,030 %	396 000	400 000	2022-11-22
Handelsbanken	1,950 %	1 300 000	1 300 000	2022-01-07
Handelsbanken	1,030 %	498 750	500 000	2022-09-23
Handelsbanken	1,030 %	750 000	0	2022-03-09
Handelsbanken	1,040 %	1 683 000	1 701 000	2023-09-23
Handelsbanken	1,950 %	2 073 984	2 097 552	2022-02-17
Handelsbanken	1,330 %	1 671 000	1 689 000	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 372 734	7 687 552	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 067 734	-6 058 120	
		1 305 000	1 629 432	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 882 734 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	34 310 000	34 310 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	17 348
Ränta	13 564	13 718
Avgifter och hyror	164 160	163 720
	256 576	254 786

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att ta upp ett lån om 600 000 kr för att täcka kommande investeringar i fastigheten.

Beslutat att höja årsavgifterna med 10%, enligt tidigare indikation i årsredovisningen 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2022

Karl Runo Markus Ekbohm
Ordförande

Joakim Benker
Ledamot

Sandra Eklund
Ledamot

Marina Hill
Ledamot

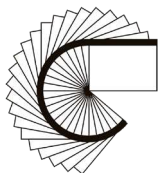
Petra Ulfva Charlotte Holgersson
Ledamot

Sven Oskar Alexander Jakobsson
Ledamot

Sofie Tersmeden
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Conseil Revision AB

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ångpannan 15 för år 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

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

Våra 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 våra uttalanden. 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 BRF Ångpannan 15 för år 2021 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den

Conseil Revision AB

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se