

Årsredovisning för

Brf Ångpannan 12

702002-6337

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångpannan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Styrelse

Ulf Yngvesson
Arvid Björkström
Jens Bjurman
Tove Grimgarn
Peter Eriksson
Lena Bohman Gustavii
Ulf Bringle

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen eller av två av dess ledamöter tillsammans.

Revisor

Roland Berndt Ordinarie revisor
Klara Himmelmark Suppleant

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköttes t.o.m. den 30 juni 2022 av Effektiv Förvaltning AB. Därefter har SaveTime Ekonomikonsult AB haft hand om den ekonomiska förvaltningen.

Det har dessvärre visat sig att den tidigare ekonomiske förvaltaren inte skötte sitt uppdrag korrekt. Detta har bland annat resulterat i att föreningen de senaste åren inte fått in alla avgifter. Sedan detta upptäckts och utretts har de flesta obetalda avgifter kunnat drivas in, men föreningen har drabbats av vissa förluster. Dessa redovisas som kundförluster i årsredovisningen. Föreningen har också betalat konsultarvoden till SaveTime för att utreda skadorna och åtgärda misstagen. Någon skadeståndstalan mot den tidigare förvaltaren är inte aktuellt då företaget är försatt i konkurs.

Övrig förvaltning m.m.

För fastighetsskötsel och bistånd med den tekniska förvaltningen har Hutta Fastighetsförvaltning AB/Björn Höglund anlitats.

Hissen har skötts av Hissen AB och trappstädningen av Abrakareenas Business. HSB Stockholm har anlitats för markskötsel och Boka Tvättid Sverige AB hanterar bokningen av tvättstugan.

Föreningen har ett kollektivt bredbandsabonnemang hos Bahnhof AB och TV-tjänster levereras av Tele2 AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2022. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika frågor samt har haft 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 38 medlemslägenheter och antalet medlemmar vid årets utgång var 55. Under året har lägenheterna 4, 17, 20, 23, 25, 28, 34, 35, 38 och 39 överlåtits. Föreningen har en hyreslokal som har varit uthyrd hela året för kontorsverksamhet.

Fastigheten

Huset byggdes 1929 och rymmer 41 bostadslägenheter, 1 657 kvm, och en lokal, 48 kvm, totalt 1 705 kvm. Föreningen äger fastigheten som är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna/Söderberg och Partner, för närvarande hos Folksam, med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är 73 630 000 kronor, varav byggnaden utgör 21 886 000 kronor och mark 51 744 000 kronor. Föreningens lån uppgår till 5 200 000 kronor, med fastigheten som säkerhet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (kr)

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 138 935	1 151 874	1 170 331	1 155 635	1 156 876
Resultat efter finansiella poster	-80 151	-37 962	-148 910	277 558	269 565
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	594	594	594	594	594
Energikostnad/kvm totalyta	248	226			
Värmekostnad/kvm totalyta	153	162			
El/kvm totalyta	53	32			
Vatten/kvm totalyta	42	32			
Sparande/kvm totalyta	-46	-22			
Skuldsättning/kvm totalyta	2 966	2 966			
Ränta/kvm totalyta	52	37			
Räntekänslighet i procent	5,48%	5,29%			

Bostadsrättsyta 1 657 kvm. Totalyta 1 753 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balkong- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	324 900	45 681	439 506	-1 019 389	-37 962
Avsättning balkongfond		159 573		-159 573	
Disposition enl årsstämmobeslut					
Årets resultat				-37 962	37 962
Avsättning yttre fond			7 548	-7 548	
Årets resultat					-80 151
	324 900	205 254	447 054	-1 224 472	-80 151

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-1 224 472
Årets resultat	-80 151
Totalt	-1 304 623
Avsättning till yttre underhållsfond	220 890
Justering avsättning yttre underhållsfond föregående år	152 025
Justering avsättning balkongfond föregående år	-152 025
Balanseras i ny räkning	-1 525 513
Summa	-1 304 623

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 138 935	1 151 874
Övriga rörelseintäkter		21 814	3 053
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 160 749	1 154 927
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 117 834	-1 097 998
Personalkostnader		-33 008	-30 433
Summa rörelsekostnader		-1 150 842	-1 128 431
Rörelseresultat		9 907	26 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		776	1 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 834	-65 630
Summa finansiella poster		-90 058	-64 458
Resultat efter finansiella poster		-80 151	-37 962
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-80 151	-37 962
Skatter			
Årets resultat		-80 151	-37 962

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 400 000	4 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 400 000	4 400 000
Summa anläggningstillgångar		4 400 000	4 400 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		172 650	368 084
Övriga fordringar		134	8 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 525	16 418
Summa kortfristiga fordringar		223 309	392 566
Kassa och bank			
Kassa och bank		903 729	806 138
Summa kassa och bank		903 729	806 138
Summa omsättningstillgångar		1 127 038	1 198 704
SUMMA TILLGÅNGAR		5 527 038	5 598 704

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		324 900	324 900
Uppskrivningsfond		205 254	45 681
Fond för yttre underhåll		447 054	439 506
Summa bundet eget kapital		977 208	810 087
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 224 472	-1 019 389
Årets resultat		-80 151	-37 962
Summa fritt eget kapital		-1 304 623	-1 057 351
Summa eget kapital		-327 415	-247 264
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	5 200 000	5 200 000
Summa långfristiga skulder		5 200 000	5 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		0	18 126
Leverantörsskulder		133 443	108 579
Skatteskulder		7 497	5 346
Övriga skulder		90 280	69 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		423 233	444 642
Summa kortfristiga skulder		654 453	645 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 527 038	5 598 704

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-80 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	12 212
	-67 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-67 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	169 257
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 727
	97 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97 591
Årets kassaflöde	97 591
Likvida medel vid årets början	806 138
Likvida medel vid årets slut	903 729

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgift	983 663	983 649
Bredbandsavgift	53 280	66 450
Balkongavgift	7 992	7 767
Hysesintäkter, lokaler	94 000	94 008
Summa nettoomsättning	1 138 935	1 151 874

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppvärmning	267 578	284 846
El	92 907	55 669
Vatten och avlopp	74 593	56 522
Sophämtning	28 428	37 902
Städning och renhållning	19 500	26 000
Fastighetsskötsel	58 086	52 945
Kabel-TV och Bredband	57 664	117 198
Fastighetsförsäkring	26 627	37 327
	625 383	668 409

Reparationer och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gård	51 163	71 313
Vatten och avlopp	13 920	47 013
Hissar	2 967	1 456
Huskropp	216 185	185 866
	284 235	305 648

Administrativa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Telefon och porto	2 877	1 812
Kundförlust	42 028	0
Ekonomisk förvaltning	51 876	43 752
Bankkostnader	7 905	5 383
Föreningsavgifter	5 480	5 420
Konsultarvoden	25 194	0
Övriga kostnader	4 353	3 081
	139 713	59 448

Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	68 503	64 493
	68 503	64 493

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 400 000	4 400 000
Bokfört värde byggnad och mark	4 400 000	4 400 000
Redovisat värde vid årets slut	4 400 000	4 400 000
Taxeringsvärde		
Mark	51 744 000	36 696 000
Byggnad	21 886 000	16 555 000
	73 630 000	53 251 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek 285 001 094-9, räntesats 3,512%, löptid 230228	1 200 000	1 200 000
Swedbank Hypotek 285 754 876-8, räntesats 2,963%, löptid 230128	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 285 935 591-5, räntesats 3,382%, löptid 230228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 935 594-9, räntesats 3,018%, löptid 230228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 935 595-6, räntesats 0,507%, löptid 230228	1 000 000	1 000 000
Summa	5 200 000	5 200 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 200 000	5 200 000
Summa ställda säkerheter	5 200 000	5 200 000

Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av elektroniska underskrifter

2023-05-12



Ulf Yngvesson
Ordförande

2023-05-14

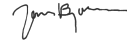


Peter Eriksson
Ledamot
2023-05-13



Arvid Björkström
Ledamot

2023-05-12



Jens Bjurman
Ledamot

2023-05-15



Tove Grimgärn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift
2023-05-15



Roland Berndt
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma