



Årsredovisning 2019



Brf Ampeln 2

Org nr 769623-4033

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ampeln 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen förvärvade 2013-02-06 fastigheten Ampeln 2 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 18 885 777 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Värdet på fastigheten uppvärderades till nuvarande belopp efter renoveringar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomträtten med beteckningen Ampeln 2 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 213 kvadratmeter . Fastigheten består av 13 st bostadslägenheter. Lägenhetsytan uppgår till 712 kvadratmeter . Byggnaden uppfördes 1943.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2019 är 16 200 000 kr, varav byggnadsvärde är 6 800 000 kr och markvärde 9 400 000 kr. Värdeår är 1943.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 812 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgans beslut minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Martin Gahmberg Cristina Larsson Karl Jigland Jon Loman
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisor

Frida Sylvén
Parameter Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt städavtal har tecknats med Städpulsen AB, uppdraget övertogs i juni tillsammans med en initial storstädning av fastigheten.

Besiktning av balkongerna har genomförts i oktober av Rekonkret AB. Utlåtandet lyder att betongen och armeringen är i gott skick. Balkongerna har inga problem med bärighet och synliga skador har enbart estetisk betydelse. Blottade stänger är inte armeringsjärn utan har fungerat som distanser vid gjutning. Styrelsen kommer att ta ett nytt beslut inom kommande år med förslag på åtgärder.

En projektgrupp sattes samman i början av året med syftet att driva fönsterrenoveringsprojektet. Förfrågningsunderlag har sammanställts av gruppen och skickats till utvalda leverantörer. Upphandlingen vanns av Tre Kronor AB som i samband med detta har gjort en förbesiktning av fastigheten inför projektstart 2020.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Rensning av kanaler och OVK har utförts av Peter Sotare AB i februari.

Fönsterrenoveringen har påbörjats av Tre Kronor AB och beräknats att slutföras under våren.

Styrelsen kommer att genomföra en avgiftshöjning om 2 % under 2020 enligt ekonomisk plan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 (19) medlemmar. Under räkenskapsåret har 5 (0) lägenhet överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	579	569	559	534
Resultat efter finansiella poster	-173	-1 414	-1 372	-2 355
Soliditet (%)	64,40	63,82	70,05	69,11
Balansomslutning	20 701	21 160	21 243	23 569
Fastighetslån/kvm (kr)	10 105	10 162	8 659	8 680
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,41	1,36	2,44	1,59
Årsavgifter/kvm (kr)	812	799	750	750

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 334 472	76 538	-4 492 537	-1 414 148	13 504 325
Disposition av föregående års resultat:		15 943	-1 430 091	1 414 148	0
Årets resultat				-172 637	-172 637
Belopp vid årets utgång	19 334 472	92 481	-5 922 628	-172 637	13 331 688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 922 627
årets förlust	-172 637
	-6 095 264

behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond	48 600
i ny räkning överföres	-6 143 864
	-6 095 264

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	578 534	568 920
Övriga rörelseintäkter		7 342	0
Summa rörelseintäkter		585 876	568 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-341 252	-1 598 008
Övriga externa kostnader	4	-74 387	-68 273
Personalkostnader		-23 392	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-218 426	-218 426
Summa rörelsekostnader		-657 457	-1 884 707
Rörelseresultat		-71 581	-1 315 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter		111	26
Räntekostnader		-101 167	-98 387
Summa finansiella poster		-101 056	-98 361
Resultat efter finansiella poster		-172 637	-1 414 148
Årets resultat		-172 637	-1 414 148

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 206 066	20 424 492
Summa materiella anläggningstillgångar		20 206 066	20 424 492
Summa anläggningstillgångar		20 206 066	20 424 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 884	46 884
Övriga fordringar		137	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24 405	22 055
Summa kortfristiga fordringar		71 426	69 076
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		423 381	666 549
Summa kassa och bank		423 381	666 549
Summa omsättningstillgångar		494 807	735 625
SUMMA TILLGÅNGAR		20 700 873	21 160 117

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 334 472	19 334 472
Fond för yttre underhåll		92 481	76 538
Summa bundet eget kapital		19 426 953	19 411 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 922 627	-4 492 536
Årets resultat		-172 637	-1 414 148
Summa fritt eget kapital		-6 095 264	-5 906 684
Summa eget kapital		13 331 689	13 504 326
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 195 000	7 235 000
Summa långfristiga skulder		7 195 000	7 235 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 587	319 299
Skatteskulder		18 410	17 890
Övriga skulder		14 047	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	79 140	83 602
Summa kortfristiga skulder		174 184	420 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 700 873	21 160 117

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader standardförbättringar	100 år
Säkerhetsdörrar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	578 534	568 920
	578 534	568 920

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städkostnader	22 547	16 428
Serviceavtal	0	2 750
Hisservice/besiktning	5 775	15 919
Reparationer	70 363	1 318 280
Fastighetsel	14 387	13 773
Uppvärmning	118 168	120 324
Vatten och avlopp	21 282	20 977
Avfallshantering	10 714	6 351
Försäkringskostnader	25 196	28 284
Tomträttsavgäld	49 200	49 200
Kabel-tv	3 620	4 531
Förbrukningsinventarier	0	1 191
	341 252	1 598 008

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	17 901	17 901
Revisionsarvode	15 406	16 125
Ekonomisk förvaltning	34 005	27 722
Bankkostnader	2 235	1 867
Övriga poster	860	758
Serviceavg till branschorgan	3 980	3 900
	74 387	68 273

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	21 735 048	21 735 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 735 048	21 735 048
Ingående avskrivningar	-1 310 556	-1 092 130
Årets avskrivningar	-218 426	-218 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 528 982	-1 310 556
Utgående redovisat värde	20 206 066	20 424 492
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	6 000 000
	16 200 000	12 000 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld	12 300	12 300
Bostadsrätterna medlemskap	4 050	3 980
Fastighetsförsäkring	2 049	0
Serviceavtal-Nomor	6 006	5 775
	24 405	22 055

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,400	2021-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,400	2020-01-30	1 925 000	1 945 000
Stadshypotek	1,400	2022-06-30	1 070 000	1 090 000
Stadshypotek	1,420	2022-12-30	2 200 000	2 200 000
			7 195 000	7 235 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Lånet på 1 925 000 kr med förfalldatum 2020-01-30 har förlängts till 2024-01-30 med en ny räntesats 1,397%.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Värme	15 487	16 224
El	3 596	3 838
Revision	16 000	16 000
Ränta	6 675	6 720
Förutbetalda avgifter och hyror	32 471	40 820
Avfall	1 355	0
Vatten och avlopp	3 556	0
	79 140	83 602

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	8 250 000	8 250 000
	8 250 000	8 250 000

Johanneshov

Martin Gahmberg

Cristina Larsson

Karl Jigland

Jon Loman

Min revisionsberättelse har lämnats

Frida Sylvén
Auktoriserad revisor