

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Ampeln 2**

769623-4033

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Ampeln 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 (äkta bostadsrättsförening).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 augusti 2015.

#### 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

Taxeringsvärdet är 12 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 6 000 000 kr och markvärde 6 000 000 kr. Värdeår är 1943.

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 799 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 15 943 kr per år.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 juni 2018 haft följande sammansättning:  
En extra föreningsstämma hölls 22 mars 2018.

Ledamöter	Martin Gahmberg Cristina Larsson Jerry Laurén Anna Bohlin Katarina Sjölund
-----------	--

Suppleanter	Karl Jigland Samira Radwan
-------------	-------------------------------

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

### Revisorer

Nina Åström  
Parameter Revision AB

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 19 (19) medlemmar. Under räkenskapsåret har 0 (1) lägenhet överlåtit.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	569	559	534	534
Resultat efter finansiella poster	-1 414	-1 408	-2 355	-180
Soliditet (%)	63,82	70,05	69,11	81,78
Balansomslutning	21 160	21 243	23 569	22 798
Fastighetslån/kvm (kr)	10 162	8 659	8 680	5 618
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,36	2,44	1,59	3,70
Årsavgifter/kvm (kr)	799	750	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	60 595	-3 104 618	-1 371 976	<b>14 918 473</b>
Disposition av föregående års resultat:		15 943	-1 387 919	1 371 976	<b>0</b>
Årets resultat				-1 414 148	<b>-1 414 148</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 334 472</b>	<b>76 538</b>	<b>-4 492 537</b>	<b>-1 414 148</b>	<b>13 504 325</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 492 536
årets förlust	-1 414 148
	<b>-5 906 684</b>

behandlas så att	
Avsättning yttre underhållsfond	15 943
i ny räkning överföres	-5 922 627
	<b>-5 906 684</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	568 920	559 382
Övriga rörelseintäkter		0	7 367
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>568 920</b>	<b>566 749</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 598 008	-1 507 004
Övriga externa kostnader	4	-68 273	-70 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-218 426	-218 426
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 884 707</b>	<b>-1 795 503</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 315 787</b>	<b>-1 228 754</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		26	7 030
Räntekostnader		-98 387	-150 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 361</b>	<b>-143 222</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 414 148</b>	<b>-1 371 976</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 414 148</b>	<b>-1 371 976</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 424 492	20 642 918
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 424 492</b>	<b>20 642 918</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 424 492</b>	<b>20 642 918</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 884	46 884
Övriga fordringar		137	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	22 055	54 350
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 076</b>	<b>101 234</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		666 549	512 817
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>666 549</b>	<b>512 817</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>735 625</b>	<b>614 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 160 117</b>	<b>21 256 969</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		19 334 472	19 334 472
Fond för yttre underhåll		76 538	60 595
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 411 010</b>	<b>19 395 067</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 492 536	-3 104 618
Årets resultat		-1 414 148	-1 371 976
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 906 684</b>	<b>-4 476 594</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 504 326</b>	<b>14 918 473</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	7 235 000	6 165 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 235 000</b>	<b>6 165 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	-5 000
Leverantörsskulder		319 299	75 766
Skatteskulder		17 890	33 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	83 602	69 151
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>420 791</b>	<b>173 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 160 117</b>	<b>21 256 969</b>

## 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

	2018	2017
Årsavgifter	568 920	557 703
Kabel-TV och bredband	0	1 679
	<b>568 920</b>	<b>559 382</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Städkostnader	16 428	16 428
Serviceavtal	2 750	0
Besiktningkostnader	15 919	0
Reparationer	1 318 280	1 252 538
Trädgård och utemiljö	0	1 257
Fastighetsel	13 773	12 154
Uppvärmning	120 324	118 233
Vatten och avlopp	20 977	20 077
Avfallshantering	6 351	6 132
Försäkringskostnader	28 284	24 622
Tomträttsavgäld	49 200	49 200
Kabel-tv	4 531	3 613
Teknisk förvaltning	0	2 750
Förbrukningsinventarier	1 191	0
	<b>1 598 008</b>	<b>1 507 004</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	17 901	17 095
Revisionsarvode	16 125	15 812
Ekonomisk förvaltning	27 722	28 060
Bankkostnader	1 867	1 731
Juridisk konsultation	0	2 875
Övriga poster	758	600
Serviceavg till branschorgan	3 900	3 900
	<b>68 273</b>	<b>70 073</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	21 735 048	21 735 048
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 735 048</b>	<b>21 735 048</b>
Ingående avskrivningar	-1 092 130	-873 704
Årets avskrivningar	-218 426	-218 426
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 310 556</b>	<b>-1 092 130</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 424 492</b>	<b>20 642 918</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	6 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträttsavgäld	12 300	12 300
Bostadsrätterna medlemskap	3 980	3 900
Redovisningstjänster	0	2 487
Fastighetsförsäkring	0	24 896
Ränta bank	0	8 612
Com Hem	0	917
Serviceavtal-Nomor	5 775	481
Försäkring anticimex	0	757
	<b>22 055</b>	<b>54 350</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,400	2021-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,400	2020-01-30	1 945 000	1 965 000
Stadshypotek	1,400	2022-06-30	1 090 000	0
Stadshypotek	1,400	2019-12-30	2 200 000	2 200 000
			<b>7 235 000</b>	<b>6 165 000</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Värme	16 224	18 877
El	3 838	3 139
Revision	16 000	15 406
Ränta	6 720	0
Förutbetalda avgifter och hyror	40 820	31 728
	<b>83 602</b>	<b>69 150</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	8 250 000	8 250 000
	<b>8 250 000</b>	<b>8 250 000</b>

Johanneshov

Martin Gahmberg

Cristina Larsson

Jerry Laurén

Anna Bohlin

Katarina Sjölund

Min revisionsberättelse har lämnats

Nina Åström  
Auktoriserad revisor