

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 ändamål:

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.

Styrelse:

Styrelsen har följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Martin Gahmberg
Cristina Larsson
Jerry Laurén

Suppleanter:

Mats Nylander
Andreas Mellqvist
Anna Bohlin
Per Tillö

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11 samt extra föreningsstämma 2016-11-09
Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 10 protokollförd sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Nina Åström, Parameter Revision AB

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har tre lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

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.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2013-02-06 fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 6 180 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 8 680 kronor.

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2016 uppgår till 12 000 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	6 000 000	6 000 000	12 000 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Upphandling av lån i samband med underhållsprojekt och fuktskada, nytt lån på 2 200 000 kr tecknat 2016-12-28.

Övriga uppgifter

Fiberfastighetsnät draget av IP-only till samtliga lägenheter.

Dränering och isolering enligt pordränmetoden av hela fastigheten. Dräneringspumpar inköpta och installerade på fram- respektive baksida med tillhörande larm uppsatt i port 67. Ny asfalt har lagts fram till portarna och en ny trappa har gjutits vid lägenhet 67-901.

Lägenhet 67-901 har totalrenoverats efter fuktskada, nivellgolv har lagts och ny ventilationslösning har installerats.

Underhållsprojektet tak/balkonger/fönster/fasad har pågått löpande med arbete med projektering, framtagande av ritningar samt bygglovsansökan hos Stockholms stad. Fastigheten är grönklassificerad vilket har ställt särskilda krav på materialval. Extra föreningsstämma hölls onsdagen den 9 november där beslut togs om att renovera befintliga fönster.

Utförda historiska underhåll

2016: dränering, trappa till lägenhet 67-901

2014: stamventiler, värmeventiler, rörisolering källare

2013: stambyte, elstigar, entréportar

Pågående underhåll

Målning av fasaden på baksidan samt renovering av balkonger, yttertak och fönster

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 20 medlemmar. 2015-12-31 var medlemsantalet 20.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	534 051	533 664	533 664	532 991
Resultat efter finansiella poster	-2 354 509	-179 877	-323 514	-186 123
Soliditet (%)	69,11	81,78	81,49	82,4
Balansomslutning	23 568 537	22 798 109	23 099 751	23 249 203
Årsavgift per kvm	750	750	750	750

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång			19 334 472	29 472	-718 986
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till underhållsfond				15 180	-15 180
Årets resultat					-2 354 509
Belopp vid årets utgång			19 334 472	44 652	-3 088 675

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-734 166
Årets resultat	<u>-2 354 509</u>
	-3 088 675

Förslag till disposition:

Avsättning yttre underhållsfond	15 943
Balanseras i ny räkning	<u>-3 104 618</u>
	-3 088 675

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	534 051	533 664
Övriga rörelseintäkter		6 055	2 506
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>540 106</u>	<u>536 170</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 577 954	-360 868
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-218 426	-218 426
Summa rörelsekostnader		<u>-2 796 380</u>	<u>-579 294</u>
Rörelseresultat		-2 256 274	-43 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	11 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 240	-148 012
Summa finansiella poster		<u>-98 235</u>	<u>-136 753</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 354 509	-179 877
Resultat före skatt		-2 354 509	-179 877
Årets resultat		<u>-2 354 509</u>	<u>-179 877</u>

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2016-12-31**2015-12-31**

4

20 861 344

21 079 770

20 861 344

21 079 770

20 861 344

21 079 770

5

0

265

32 477

21 221

32 477

21 486

2 674 716

1 696 853

2 674 716

1 696 853

2 707 193

1 718 339

23 568 537**22 798 109**

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 334 472	19 334 472
Fond för yttre underhåll		44 652	29 472
Summa bundet eget kapital		<u>19 379 124</u>	<u>19 363 944</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-734 166	-539 109
Årets resultat		-2 354 509	-179 877
Summa fritt eget kapital		<u>-3 088 675</u>	<u>-718 986</u>
Summa eget kapital		16 290 449	18 644 958
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 180 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>6 180 000</u>	<u>4 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	-11 700
Leverantörsskulder		978 495	31 614
Skatteskulder		32 645	32 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	86 948	101 198
Summa kortfristiga skulder		<u>1 098 088</u>	<u>153 151</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 568 537	22 798 109

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader standardförbättringar
Säkerhetsdörrar

Antal år

100

20

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	534 051	533 664
		<u>534 051</u>	<u>533 664</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Tomträttsavgäld/arrende	49 200	49 200
	Elavgifter för belysning	14 737	10 542
	Uppvärmning	119 495	117 051
	Sophantering/Renhållning	5 956	5 680
	Vatten och avlopp	19 102	17 117
	Städning trappor	16 428	16 428
	Rep/underhåll av fastighet	134 857	40 883
	Vattenskada	2 023 527	0
	Fastighetsskatt	16 484	16 159
	Fastighetsförsäkringar	21 758	14 857
	Skadedjursförsäkring Anticimex	2 500	0
	Förbrukningsinventarier	0	1 628
	Möteskostnader	2 090	2 225
	KabelTV	3 408	3 336
	Revisionsarvoden	13 651	14 636
	Redovisningstjänster	29 165	29 688
	Teknisk förvaltning	0	5 689
	Serviceavg branchorgan	3 900	3 900
	Bankkostnader	2 044	1 995
	Övriga externa tjänster	99 652	9 854
		<u>2 577 954</u>	<u>360 868</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 735 048	21 735 048
	Utgående anskaffningsvärden	21 735 048	21 735 048
	Ingående avskrivningar	-655 278	-436 852
	Årets avskrivningar	-218 426	-218 426
	Utgående avskrivningar	-873 704	-655 278
	Redovisat värde	<u>20 861 344</u>	<u>21 079 770</u>

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

NOTER

Not 5	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Tomträttsavgäld	12 300	12 300
	Bostadsrätterna medlemskap	3 900	3 900
	Redovisningstjänster	2 110	2 356
	Fastighetsförsäkring	1 813	1 813
	Ränta bank	11 451	0
	Com Hem	903	852
		<hr/> 32 477	<hr/> 21 221

Not 6	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Lån 1: 1 985 000 är placerat till en fast ränta på 1,5% fram till konverteringstidpunkten 2017-02-02.		
	Lån 2: 2 200 000 är placerat till en fast ränta på 1,4% fram till konverteringstidpunkten 2019-12-30.		
	Lån 3: 2 000 000 är placerat till en fast ränta på 3,89% fram till konverteringstidpunkten 2018-01-31.		

Not 7	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fortum Värme	16 657	16 284
	El	6 111	2 870
	Fuktskada	9 625	0
	Revision	15 000	15 295
	Ränta	0	12 333
	Förutbetalda avgifter och hyror	39 555	54 416
		<hr/> 86 948	<hr/> 101 198

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 250 000	8 250 000
	Summa ställda säkerheter	<hr/> 8 250 000	<hr/> 8 250 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inköp och installation av råttstopp WiseTrap, serviceavtal för fällan tecknat med Nomor på 2 år.

Avtal med Rentokil Initial uppsagt, avtal upphör 2017-08-01.

Framtida underhåll

2017: OVK rensning av kanaler

2023: OVK rensning av kanaler

2024: rensning av avloppsstammar

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Johanneshov

Martin Gahmberg

Jerry Laurén

Cristina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Nina Åström
Auktoriserad revisor