

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- 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 (äka 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
Anna Bohlin
Samira Radwan

Suppleanter:

Karl Jigland
Andreas Mellqvist
Katarina Sjölund

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14

Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 12 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 en lägenhet 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.

Föreningen har sedan 2012-12-18 anlitat Capital Industrieförsäkringar som försäkringsförmedlare.

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 6 165 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 8 659 kronor.

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

Återställandet av lägenhet 67-901 samt dräneringsprojektet har fortsatt under året med kompletterande arbeten.

Dräneringspumpen som installerades på baksidan har blivit ersatt med en ny sedan det visat sig att funktionen inte varit tillfredsställande.

Markarbetet på fastighetens framsida som tillhör Stockholm stad har blivit besiktigt och godkänt efter kompletterande arbeten vad avser asfalt och avrinning.

Föreningens ekonomiska förvaltare, BoVera, ingår numera i Fastumgruppen vilket har inneburit förnyelser av fullmakter och nya arbetsrutiner.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 19 medlemmar. 2016-12-31 var medlemsantalet 20.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	559 382	534 051	533 664	533 664
Resultat efter finansiella poster	-1 371 976	-2 354 509	-179 877	-323 514
Soliditet (%)	70,05	69,11	81,78	81,49
Balansomslutning	21 210 085	23 568 537	22 798 109	23 099 751
Årsavgift per kvm	750	750	750	750

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	19 334 472	44 652	-3 088 675
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:			
Avsättning till underhållsfond		15 943	-15 943
Årets resultat			-1 371 976
Belopp vid årets utgång	19 334 472	60 595	-4 476 594

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 104 618
Årets resultat	-1 371 976
	<hr/>
	-4 476 594
Förslag till disposition:	
Avsättning yttre underhållsfond	15 943
Balanseras i ny räkning	-4 492 537
	<hr/>
	-4 476 594

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

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	559 382	534 051
Övriga rörelseintäkter		<u>7 367</u>	<u>6 055</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		566 749	540 106
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 577 077	-2 577 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-218 426</u>	<u>-218 426</u>
Summa rörelsekostnader		-1 795 503	-2 796 380
Rörelseresultat		-1 228 754	-2 256 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 030	5
Räntekostnader		<u>-150 252</u>	<u>-98 240</u>
Summa finansiella poster		-143 222	-98 235
Resultat efter finansiella poster		-1 371 976	-2 354 509
Resultat före skatt		-1 371 976	-2 354 509
Årets resultat		<u>-1 371 976</u>	<u>-2 354 509</u>

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

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

Byggnader och mark

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

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

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

Not

2017-12-31

2016-12-31

4

20 642 918

20 861 344

20 642 918

20 861 344

20 642 918

20 861 344

5

46 884

0

54 350

32 477

101 234

32 477

512 816

2 674 716

512 816

2 674 716

614 050

2 707 193

21 256 968

23 568 537

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**2017-12-31****2016-12-31**

Not

19 334 472

60 595

19 395 067

19 334 472

44 652

19 379 124

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 104 618

-1 371 976

-4 476 594

-734 166

-2 354 509

-3 088 675

Summa eget kapital

14 918 473

16 290 449

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

6 165 000

6 165 000

6 180 000

6 180 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

-5 000

75 766

33 579

69 150

173 495

0

978 495

32 645

86 948

1 098 088

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**21 256 968****23 568 537**

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader standardförbättringar	100
Säkerhetsdörrar	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	<u>557 703</u>	<u>534 051</u>
	557 703	534 051

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Tomträttsavgäld/arrende	49 200	49 200
Elavgifter för belysning	12 154	14 737
Uppvärmning	118 233	119 495
Sophantering/Renhållning	6 132	5 956
Vatten och avlopp	20 077	19 102
Städning trappor	16 428	16 428
Rep/underhåll av fastighet	37 566	134 857
Vattenskada	1 211 346	2 023 527
Fastighetsskatt	17 095	16 484
Fastighetsförsäkringar	22 784	21 758
Skadedjursförsäkring Anticimex	1 838	2 500
Möteskostnader	0	2 090
KabelTV	3 613	3 408
Revisionsarvoden	15 812	13 651
Redovisningstjänster	28 060	29 165
Teknisk förvaltning	2 750	0
Serviceavg branchorgan	3 900	3 900
Bankkostnader	1 731	2 044
Övriga externa tjänster	600	99 652
Rep & underh av inventarier	3 626	0
Datakommunikation	2 875	0
Trädgårdskostnad	<u>1 257</u>	<u>0</u>
	1 577 077	2 577 954

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>21 735 048</u>	<u>21 735 048</u>
	Utgående anskaffningsvärden	21 735 048	21 735 048
	Ingående avskrivningar	-873 704	-655 278
	Årets avskrivningar	<u>-218 426</u>	<u>-218 426</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 092 130</u>	<u>-873 704</u>
	Redovisat värde	20 642 918	20 861 344
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	6 000 000	6 000 000
	Byggnader	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
		12 000 000	12 000 000
Not 5	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Tomträttsavgäld	12 300	12 300
	Bostadsrätterna medlemskap	3 900	3 900
	Redovisningstjänster	2 487	2 110
	Fastighetsförsäkring	24 896	1 813
	Ränta bank	8 612	11 451
	Com Hem	917	903
	Serviceavtal-Nomor	481	0
	Försäkring anticimex	<u>757</u>	<u>0</u>
		54 350	32 477
Not 6	Långfristiga skulder	2017-12-31	
	Att fördela	6 165 000	
	Lån 1: 1 965 000 är placerat till en fast ränta på 1,3% fram till konverteringstidpunkten 2018-01-30		
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Fortum Värme	18 877	16 657
	El	3 139	6 111
	Fuktskada	0	9 625
	Revision	15 406	15 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	<u>31 728</u>	<u>39 555</u>
		69 150	86 948

Brf Ampeln 2

Org.nr. 769623-4033

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 250 000	8 250 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkneskapsåret

Slutbesiktning av lägenhet 67-901 har genomförts av Projektledarna, restpunkter planeras färdigställas av Axela under kommande sommar.

Lån 1, 1 965 000 kr, har bundits om på 2 år med räntan 1,40 %.

Lån 3, 2 000 000 kr, har bundits om på 3 år med räntan 1,40 %.

Temporär takreparation har genomförts av firma A.Rudbergs Takservice efter att läckage har uppdagats.

Projektet att renovera taket har påbörjats och anbud från DM Tak har accepterats, arbetet förväntas påbörjas under våren 2018.

Extrastämma har hållits där nya stadgar har röstats igenom vid ett första tillfälle.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Johanneshov

Martin Gahmberg

Jerry Laurén

Cristina Larsson

Anna Bohlin

Samira Radwan

Min revisionsberättelse har lämnats den

Nina Åström
Auktoriserad revisor