

Årsredovisning 2020

Brf Ampeln 2

Org nr 769623-4033



www.fastum.se | Tel: 90 220

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 Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 6 februari 2013 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. Föreningens mark innehas med tomträtt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Fastighetsavgift

Lägenheterna belastas med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften uppgår för aktuellt år till 1429 kr per lägenhet.

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 809 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karl Jigland	ordförande
	Martin Gahmberg	avgått p.g.a. flytt
	Cristina Larsson	
	Jon Loman	

Suppleant August Ridemark

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisor

Parameter Revision AB

Valberedning

Johanna Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Samtliga fönster i fastigheten har på ett byggnadsvårdsmässigt sätt renoverats av Tre kronor AB.
- Rensning av ventilationskanaler och OVK har genomförts med godkänt resultat efter slutbesiktning. Detta genomfördes av Peter Sotare AB.
- Föreningen har under året påbörjat källsortering av matavfall, vilket sker i samarbete med Stockholm Vatten och Avfall AB.
- En arbetsgrupp för att utveckla föreningens gemensamma ytor och öka trivsel i föreningen har bildats.

Utförda underhållsarbete

- Styrelsen har utfört löpande underhåll av fastigheten, bland annat har trädfällare anlåtats för att ta ned ett lutande träd intill fastigheten.

Planerade underhållsarbete kommande år (4-5 år framåt)

- Besiktning av balkongerna genomfördes i oktober 2019 av Rekonkret AB. Utlåtandet lyder att betongen och armeringen är i gott skick. Balkongerna har inga problem med bärlighet och synliga skador har enbart estetisk betydelse. Blottade stänger är inte armeringsjärn utan har fungerat som distanser vid gjutning. Styrelsen planerar att under året fatta beslut om åtgärder.

Nya avtal

- Inga

Avgiftsförändringar, villkorsförändringar lån, nya lån och annan ekonomisk information

- Föreningens avgift planeras att höjas med 2% enligt ekonomisk plan.
- Ett av föreningens lån hos Handelsbanken har bundits på 3 år.

- Föreningen tog under året upp ett nytt lån på 400 000 kr för att finansiera fönsterrenoveringen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 (19) medlemmar. Under räkenskapsåret har 1 (5) lägenhet överlåtit. Föreningen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	577	579	569	559
Resultat efter finansiella poster	-763	-173	-1 414	-1 372
Soliditet (%)	61,99	64,40	63,82	70,05
Balansomslutning	20 257	20 701	21 160	21 243
Fastighetslån/kvm (kr)	10 580	10 105	10 162	8 659
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,42	1,41	1,36	2,44
Årsavgifter/kvm (kr)	809	812	799	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	92 481	-5 922 628	-172 637	13 331 688
Disposition av föregående års resultat:		48 000	-220 637	172 637	0
Årets resultat				-763 192	-763 192
Belopp vid årets utgång	19 334 472	140 481	-6 143 265	-763 192	12 568 496

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 143 264
årets förlust	-763 192
	-6 906 456

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	48 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-140 481
i ny räkning överföres	-6 814 575
	-6 906 456

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	576 298	578 534
Övriga rörelseintäkter		8 288	7 342
Summa rörelseintäkter		584 586	585 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-921 386	-341 252
Övriga externa kostnader	4	-80 812	-74 387
Personalkostnader		-23 500	-23 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 426	-218 426
Summa rörelsekostnader		-1 244 124	-657 457
Rörelseresultat		-659 538	-71 581
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 002	111
Räntekostnader		-104 656	-101 167
Summa finansiella poster		-103 654	-101 056
Resultat efter finansiella poster		-763 192	-172 637
Årets resultat		-763 192	-172 637

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 987 640	20 206 066
Summa materiella anläggningstillgångar		19 987 640	20 206 066
Summa anläggningstillgångar		19 987 640	20 206 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	46 884
Övriga fordringar		21 049	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24 827	24 405
Summa kortfristiga fordringar		45 876	71 426
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		223 120	423 381
Summa kassa och bank		223 120	423 381
Summa omsättningstillgångar		268 996	494 807
SUMMA TILLGÅNGAR		20 256 636	20 700 873

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 334 472	19 334 472
Fond för yttre underhåll		140 481	92 481
Summa bundet eget kapital		19 474 953	19 426 953
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 143 264	-5 922 627
Årets resultat		-763 192	-172 637
Summa fritt eget kapital		-6 906 457	-6 095 264
Summa eget kapital		12 568 496	13 331 689
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 473 000	7 195 000
Summa långfristiga skulder		5 473 000	7 195 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 060 000	0
Leverantörsskulder		27 642	62 587
Skatteskulder		17 700	18 410
Övriga skulder		0	14 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	109 798	79 140
Summa kortfristiga skulder		2 215 140	174 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 256 636	20 700 873

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

	2020	2019
Årsavgifter	577 416	578 534
Årsavgifter, justering avser 2019	-1 118	0
	576 298	578 534

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	5 188	0
Städkostnader	25 592	22 547
Serviceavtal	11 506	0
Hisservice/besiktning	0	5 775
Reparationer	18 958	70 363
Planerat underhåll	615 134	0
Fastighetsel	13 854	14 387
Uppvärmning	119 168	118 168
Vatten och avlopp	22 339	21 282
Avfallshantering	7 086	10 714
Försäkringskostnader	25 604	25 196
Tomträttsavgäld	49 200	49 200
Kabel-tv	3 697	3 620
Förbrukningsinventarier	4 060	0
	921 386	341 252

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	18 577	17 901
Avskriven fordran	11 000	0
Revisionsarvode	15 375	15 406
Ekonomisk förvaltning	29 380	34 005
Bankkostnader	2 250	2 235
Övriga poster	180	860
Serviceavg till branschorgan	4 050	3 980
	80 812	74 387

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 735 048	21 735 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 735 048	21 735 048
Ingående avskrivningar	-1 528 982	-1 310 556
Årets avskrivningar	-218 426	-218 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 747 408	-1 528 982
Utgående redovisat värde	19 987 640	20 206 066
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	16 200 000	16 200 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavgäld	12 300	12 300
Bostadsrätterna medlemskap	4 140	4 050
Fastighetsförsäkring	2 141	2 049
Serviceavtal-Nomor	6 246	6 006
	24 827	24 405

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,400	2021-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,390	2024-01-30	1 905 000	1 925 000
Stadshypotek	1,400	2022-06-30	1 050 000	1 070 000
Stadshypotek	1,420	2022-12-30	2 178 000	2 200 000
Stadshypotek	1,300	2025-03-30	400 000	0
			7 533 000	7 195 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 060 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 60 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 2 000 000 kr

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen fjärrvärmekostnad	15 397	15 487
Upplupen elkostnad	3 759	3 596
Revisionskostnad	16 000	16 000
Räntekostnader	6 599	6 675
Förutbetalda avgifter och hyror	39 341	32 471
Avfallskostnader	1 476	1 355
Vatten och avlopp	3 726	3 556
Styrelsearvode	17 882	0
Sociala avgifter	5 618	0
	109 798	79 140

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 250 000	8 250 000
	8 250 000	8 250 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 2% från 1 januari 2021.

Johanneshov 2021-.....

Karl Jigland
ordförande

Cristina Larsson
styrelseledamot

Jon Loman
styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Frida Sylvén
Auktoriserad revisor