

Årsredovisning

Brf Åmänningen 3

716418-7994

Styrelsen för Brf Åmänningen 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	10

DR

VA
SA
LS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ämningen 3 som registrerats 1984-09-10 hos Länsstyrelsen i Stockholms län, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Fastighetsbeteckningen är Ämningen 3. Byggnadsår 1946.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Ämningen 3 i Stockholms kommun. Fastighetens adress är Ämningen 58. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal. Avtalet förnyades 2014 och från och med 2015-07-01 är avgälden årligen ca 77 200 kr.

Föreningens säte är Stockholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019.

Extra årsstämmor hölls 19 juni och 13 november 2019.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 18 bostadslägenheter samt två lokaler fördelade enligt nedan:

2 r o k	6 st	294 kvm
3 r o k	12 st	702 kvm
Lokal	1 st	60 kvm
Kontor/förråd	1 st	5 kvm
Totalt	18 st	1 061 kvm

Föreningen hyr även ut 9 stycken parkeringsplatser på gården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Städningen har utökats till källaren och tvättutrymmen.

OVK har genomförts och åtgärder planeras.

Extra årsmöte har hållits för att ändra stadgarna gällande kallelser till årsmöten för att stämma överens med gällande lagstiftning.

Extra årsmöte har också hållits för att välja in nya styrelseledamöter då två tidigare ledamöter flyttat från föreningen.

Ett av föreningens lån förlängt och ökat i amorteringen.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början

Tillkommande medlemmar under året

Avgående medlemmar under året

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

25

5

6

24

DS

KA
SA
LS

FLERÅRSÖVERSIKT

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	899 903	890 546	855 000	851 000
Resultat efter finansiella poster	176 672	120 553	-27 000	168 000
Soliditet %	30	27	26	26
Balansomslutning	5 740 141	5 666 573	5 563 000	5 627 000
Årsavgift bostäder kr/kvm	823	823	784	784

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Kapital tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	749 653	597 600	375 855	-299 647	120 553
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				120 553	-120 553
Förändring av underhållsfond			80 000	-80 000	
Årets resultat					176 672
Belopp vid årets utgång	749 653	597 600	455 855	-259 094	176 672

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-259 094
Årets resultat	176 672
<i>Summa</i>	<i>-82 422</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	10 000
Balanseras i ny räkning	-92 422
<i>Summa</i>	<i>-82 422</i>

*Enligt underhållsplan

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

SA

SA

SA

LS

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	899 903	890 546
Övriga rörelseintäkter		13 080	13 080
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		912 983	903 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-437 271	-477 239
Övriga externa kostnader	3	-45 404	-41 207
Styrelsearvoden, inkl soc.avg.		-20 980	-23 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 684	-177 489
Summa rörelsekostnader		-678 339	-719 635
Rörelseresultat		234 644	183 991
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 972	-63 438
Summa finansiella poster		-57 972	-63 438
Resultat efter finansiella poster		176 672	120 553
Resultat före skatt		176 672	120 553
Årets resultat		176 672	120 553

OK

HA

LS

SA

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 062 192	4 233 672
Inventarier och maskiner	5	24 524	27 728
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 086 716	4 261 400
Summa anläggningstillgångar		4 086 716	4 261 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400	—
Övriga fordringar		74	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	59 329	55 631
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		59 803	55 705
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 593 622	1 349 467
<i>Summa kassa och bank</i>		1 593 622	1 349 467
Summa omsättningstillgångar		1 653 425	1 405 172
SUMMA TILLGÅNGAR		5 740 141	5 666 572

DA

KA

LS

SA

	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	749 653	749 653	
Kapitaltillskott	597 600	597 600	
Fond för yttre underhåll	455 855	375 855	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 803 108</i>	<i>1 723 108</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-259 093	-299 647	
Årets resultat	176 672	120 553	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-82 421</i>	<i>-179 094</i>	
Summa eget kapital	1 720 687	1 544 014	
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 798 295	3 876 731
Summa långfristiga skulder	3 798 295	3 876 731	
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån	78 436	78 436	
Leverantörsskulder	62 814	58 907	
Skatteskulder	1 264	64	
Övriga skulder	–	10 441	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	78 645	97 979
Summa kortfristiga skulder	221 159	245 827	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 740 141	5 666 572	

DA

WA
LS
SA

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2	50
Dörrar och trapphus	5	20
Markanläggning	5	20
Fasadrenovering	3,3	30

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder		819 936	810 162
Hyror Lokal		45 228	44 220
Hyror P-plats		27 972	30 640
Förråd Hyra, ej moms		4 800	4 000
Fastighetsskatt, ej moms		1 967	1 524
Summa		899 903	890 546

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsstädning		-39 000	-42 250
OVK		-10 750	-
Grundavtal Bevakningskostnader/jour		-1 311	-1 250
El		-25 506	-23 244
Uppvärmning		-145 128	-144 021
Funktionskontroll/service		-6 376	-3 188
Vatten och avlopp		-28 160	-27 712
Sophämtning/renhållning		-15 302	-11 368
Grovsopor		-	-6 442
Fastighetsförsäkring		-31 542	-29 880
Kabel-TV		-22 278	-21 805
Fastighetsavgift/skatt		-26 916	-25 716
Reparation och underhåll		-4 413	-45 811
Förbrukningsmaterial och -inventarier		-3 389	-2 352
Försäkringsskador		-	-21 992
Försäkringsersättning		-	6 992
Tomträttsavgäld		-77 200	-77 200
Summa		-437 271	-477 239

VA SA
LS

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-13 750	-12 344
	Kameral förvaltning	-20 228	-19 776
	Extra Kameral förvaltning	-1 500	-
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 178	-885
	Föreningsomkostnader	-1 458	-1 320
	Bankkostnader	-1 744	-1 483
	Föreningsavgifter	-5 142	-5 082
	Porto	-404	-250
	Stämmokostnader	-	-67
	Summa	-45 404	-41 207

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 025 568	7 025 568
	Utgående anskaffningsvärden	7 025 568	7 025 568
	Ingående avskrivningar	-2 791 896	-2 620 416
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-171 480	-171 480
	Utgående avskrivningar	-2 963 376	-2 791 896
	Redovisat värde	4 062 192	4 233 672
	Taxeringsvärden 23 013 000		
	Taxeringsvärde Byggnad 10 413 000		
	Taxeringsvärde Mark 12 600 000		

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	158 412	158 412
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar Torktumlare	-27 125	-
	Utgående anskaffningsvärden	131 287	158 412
	Ingående avskrivningar	-130 684	-124 675
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	27 125	-
	Årets avskrivningar	-3 204	-6 009
	Utgående avskrivningar	-106 763	-130 684
	Redovisat värde	24 524	27 728

SA RA

LA LS

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	If Skadeförsäkring	29 185	25 706
	Exploateringskontoret	19 300	19 300
	Com Hem AB	5 706	5 569
	FRUBO AB	5 138	5 057
	Summa	59 329	55 632

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 928532 2020-03-01 1,59%	541 052	546 920
	Stadshypotek 17123 2022-04-30 1,685%	468 259	480 827
	Stadshypotek 47793 2021-09-30 1,675%	411 994	411 994
	Stadshypotek 47795 2022-09-30 1,755%	575 426	575 426
	Stadshypotek 148883 2021-12-30 1,271%	1 880 000	1 940 000
	Kort del av långfristiga lån	-78 436	-78 436
	Summa	3 798 295	3 876 731

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 3 406 115 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld 78 436 kr.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Styrelsearvode & arbetsgivaravgifter	23 656	25 016
	Upplupna utgiftsräntor	1 321	847
	Förskottsbetald avgift/hyra	53 668	72 116
	Summa	78 645	97 979

DO

SA

KA LS

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 529 000	5 529 000
	Summa ställda säkerheter	5 529 000	5 529 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-04-20



Linnea Sjöqvist



Kim Aho



Selcuk Alici

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23
KPMG AB



Daniel Önell
Huvudansvarig auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åmänningen, org. nr 716418-7994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åmänningen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ämningen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 2020-04-23

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor