
Årsredovisning

BRF AMPELN 11
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769608-7993

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

CM

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Ampeln 11 härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Ampeln 11 i Stockholm Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Finn Malmgrens väg 57-63 i Johanneshov.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2023-01-01 med en årlig avgäld på 83 400 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
25	7

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1		

Total bostadsarea:	1 323 m ²
Total lokalarea:	22 m ²

Årets taxeringsvärde	20 717 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 717 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Sören Holm	Ordförande	Stämman
Amanda Nilsson	Sekreterare	Stämman
Daniel Westin	Ledamot	Stämman
Per Jägmalm	Ledamot	Stämman
Ulrika Lundstedt	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Erik Ståhlbom	Stämman
Joakim Stare	Stämman

Adjungerad

Dick Lundstedt	Styrelsen
----------------	-----------

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Luisa Malmqvist	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Bo Runesson	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning

Åke Larsson	Stämman
-------------	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 946 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 7 tkr och planerat underhåll för 736 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2011 och visar på ett underhållsbehov på 130 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 130 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Belopp tkr
Huskropp utvändigt	2014	2 952

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	51
Huskropp utvändigt	684

I resultatet ingår avskrivningar med 360 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -298 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Styrelsen berättelse

Under 2015 blev vi äntligen klara med den omfattande fasadrenoveringen av husets framsida och gavlar, inklusive balkonger, fönster, räcken, portar, med mera. Som med de flesta reparationer drog arbetet ut på tiden och blev dyrare än vi från början trott. Det har varit många turer med entreprenörerna, men tack vare ihärdiga och envisa styrelseledamöter blev det allra sista klart i slutet av november och vi kan på det stora hela vara nöjda.

Vid renoveringen av fasaden upptäcktes tecken på att taket kunde vara vattenskadat. En inspektion visade dock att taket är i relativt gott skick och att endast smärre reparationer behövs. Dessa kommer att ske under 2016. Inget annat underhåll är planerat under 2016, däremot kommer styrelsen att ta fram en långsiktig underhållsplan.

På en extra föreningsstämma den 26 februari beslutades att bygga om föreningens hyreslokal och rummet bredvid tvättstugan till en bostadsrättslägenhet på 54 kvadratmeter. Vi hoppas bli klar med försäljningen under första halvåret 2016. Sedan ska lokalen byggas om av den nya ägaren till lägenhet. Maria Palm som hyrde lokalen i många år har istället kommit överens med styrelsen om att flytta sin keramikverksamhet till det gamla pannrummet som hon rustar upp. Det innebär fortsatta hyresintäkter för föreningen.

Föreningen har äntligen, tack vare styrelseledamot Per Jägmalm, fått upp en hemsida. På www.ampeln11.se finns information från styrelsen, årsredovisningar och annan matnyttig information. Gör det till en vana att kolla någon gång i månaden.

Ekonomi

Den sammanlagda kostnaden för renoveringen slutade på drygt 3 600 000 kronor. Under 2014 var kostnaden för renoveringen 2 951 831 kronor och under 2015 var kostnaden 684 358 kronor. Utgiften för renoveringen tas upp som en kostnad i resultaträkningen under resultatposten Driftkostnader. I samband med att renoveringen slutfördes byttes portkodsdosorna ut till en kostnad av 51 158 kronor.

Justerar man resultaträkningen för engångskostnaderna som hör ihop med fasadrenovering och de nya portkodsdosor visar det underliggande resultatet ett överskott knappt 78 000 kronor. Däri ingår avskrivningar i resultaträkningen med 360 424 kronor. Exkluderar man avskrivningarna och kostnaderna för fasadrenovering och portkodsdosor blir resultatet 438 000 kronor. Med andre ord får vi in tillräckligt mycket på avgifterna för att täcka våra löpande kostnader. Därmed ser styrelsen inget behov av att höja avgifterna. Avskrivningar innebär att vi i bokföringen varje år minskar det uppgivna värdet av föreningens byggnader och det påverkar inte föreningens likviditet (vår betalningsförmåga). I kassaflödesanalysen ser man hur likviditeten har förändrats under året. (Reglerna för avskrivning, investeringar och underhåll ändrades 2014 och gör att årets redovisning, på de punkterna, inte kan jämföras direkt med årsredovisningarna före 2014).

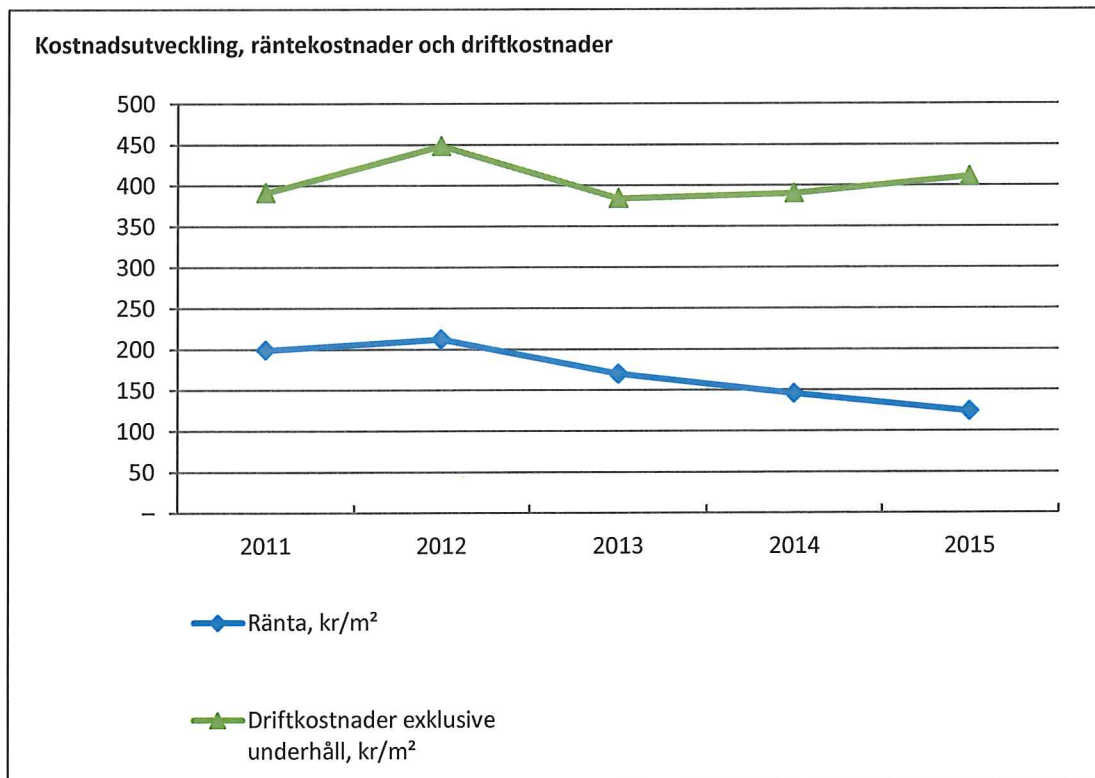
Försäljningen av hyreslokalen kommer att få positiv effekt på föreningens ekonomi på två sätt: för det första ökar föreningens intäkter eftersom avgiften för den nya lägenheten är betydligt högre än hyran var på hyreslokalen. För det andra kommer försäljningen av bostadsrättslägenheten innebära en engångsvinst för föreningen. I och med att lokalens hyresgäst flyttade ut i april och minskade hyresintäkterna för 2015 med 12 000 kronor jämfört med föregående år.

Under året har föreningen lagt om tre av sina lån för att få längre löptid och därmed större trygghet. Lånen ändrades från att vara löpande till tre, fyra respektive fem år. Styrelsen beslutade också att öka amorteringarna från 183 592 kronor per år till 200 000 kronor per år.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 256	1 268	1 268	1 268	1 268
Resultat efter finansiella poster	- 658	- 2 890	144	- 43	36
Soliditet	45%	44%	63%	62%	60%
Likviditet	303%	192%	284%	203%	303%
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	411	390	384	448	391
Ränta, kr/m²	124	146	170	212	199
Underhållsfond, kr/m²	—	—	340	244	147
Lån, kr/m²	7 546	7 682	5 217	5 346	5 847

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 363 475
Årets resultat före fondförändring	-658 011
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-130 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>130 000</u>
Summa underskott	-4 021 486

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 021 486
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 256 297	1 268 297
Övriga rörelseintäkter	2	41 758	41 739
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 298 055	1 310 036
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 288 185	-3 476 796
Övriga externa kostnader	4	- 126 015	- 163 626
Personalkostnader	5	- 15 101	- 11 828
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 360 424	- 355 224
Summa rörelsekostnader		-1 789 725	-4 007 474
Rörelseresultat		- 491 670	-2 697 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	159	3 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 166 500	- 196 014
Summa finansiella poster		- 166 341	- 192 561
Resultat efter finansiella poster		- 658 011	-2 889 999
Årets resultat		- 658 011	-2 889 999

CM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	8	17 600 985	17 956 209
Inventarier, verktyg och installationer	9	21 675	26 875
Summa materiella anläggningstillgångar		17 622 660	17 983 084
Summa anläggningstillgångar		17 622 660	17 983 084
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	50
Övriga fordringar	10	24 111	24 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	60 261	66 241
Summa kortfristiga fordringar		84 372	91 075
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 360 395	2 886 114
Summa kassa och bank		1 360 395	2 886 114
Summa omsättningstillgångar		1 444 767	2 977 189
SUMMA TILLGÅNGAR		19 067 427	20 960 273

OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 663 393	12 663 393
Summa bundet eget kapital		12 663 393	12 663 393
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 363 475	- 473 476
Årets resultat		- 658 011	-2 889 999
Summa fritt eget kapital		-4 021 486	-3 363 475
Summa eget kapital		8 641 906	9 299 917
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 949 270	10 108 453
Summa långfristiga skulder		9 949 270	10 108 453
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	200 000	224 409
Leverantörsskulder		45 088	1 161 234
Övriga skulder		50 882	10 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	180 281	155 789
Summa kortfristiga skulder		476 251	1 551 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 067 427	20 960 273
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		10 380 000	10 380 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ay

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2042
Stamrenovering	Linjär	41	2053
Inventarier	Linjär	6	2019

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 250 297	1 250 297
Hyrer, lokaler	18 000	18 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 12 000	–
	1 256 297	1 268 297

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	38 400	38 400
Övriga ersättningar	3 339	3 320
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	19	19
	41 758	41 739

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	7 450	27 317
Underhåll	735 516	2 951 831
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	40 946	40 114
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023-01-01)	83 400	73 800
Försäkringspremier	36 016	34 932
Kabel- och digital-TV	44 536	44 008
Obligatoriska besiktningar	6 875	3 755
Förbrukningsmateriel	6 041	–
Vatten (periodiseringsfel 2014 på 2 månader)	47 812	25 568
El	21 007	21 766
Uppvärmning	247 434	243 333
Sophantering och återvinning	11 152	10 372
	1 288 185	3 476 796

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	56 962	49 546
Juridiska kostnader	–	388
Arvode, yrkesrevisor	21 625	20 625
Övriga förvaltningskostnader	1 324	1 600
Kontorsmateriel	5 041	1 619
Köpta tjänster	41 063	76 830
Bankkostnader	–	12 775
Övriga externa kostnader	–	243
	126 015	163 626

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	11 000	8 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	12 000	9 000
Sociala kostnader	3 101	2 828
	15 101	11 828

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	355 224	355 224
Inventarier och verktyg	5 200	–
	360 424	355 224

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	756
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 542
Övriga ränteintäkter	159	155
	159	3 453

Not 8 Byggnader och tomträtt

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	22 075 622	22 075 622
Summa anskaffningsvärden	22 075 622	22 075 622
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 119 413	-3 764 189
	-4 119 413	-3 764 189
Årets avskrivning byggnader	- 355 224	- 355 224
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 474 637	-4 119 413
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 600 985	17 956 209
Taxeringsvärden		
bostäder	20 600 000	20 600 000
lokaler	117 000	117 000
Totalt taxeringsvärde	20 717 000	20 717 000
varav byggnader	11 884 000	11 884 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	26 875	–
Inventarier och verktyg	92 312	92 312
	<u>119 187</u>	<u>92 312</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner	–	26 875
	<u>–</u>	<u>26 875</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>119 187</u>	<u>119 187</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 92 312	- 92 312
	<u>- 92 312</u>	<u>- 92 312</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 5 200	–
	<u>- 5 200</u>	<u>–</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 97 512</u>	<u>- 92 312</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>21 675</u>	<u>26 875</u>

Not 10 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	2 713	3 545
Skattekonto	21 398	21 239
	<u>24 111</u>	<u>24 784</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	15 289	14 612
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 733	12 386
Förutbetald vattenavgift	–	7 259
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 389	11 134
Förutbetald tomträttsavgäld	20 850	20 850
	<u>60 261</u>	<u>66 241</u>

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	7 710	7 710
Förvaltningskonto i Swedbank	1 352 685	2 878 404
	<u>1 360 395</u>	<u>2 886 114</u>

	2015-12-31			2014-12-31		
Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		1 230 973	11 432 420	–	- 473 476	-2 889 999
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut				–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 889 999	2 889 999
Reservering underhållsfond				130 000	- 130 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 130 000	130 000	
Årets resultat						- 658 011
Vid årets slut		1 230 973	11 432 420	–	-3 363 475	- 658 011

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -658 012 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -658 012 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 149 270	10 332 862
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 200 000	- 224 409
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 949 270	10 108 453

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,77%	2019-12-30	1 948 757		19 892	1 928 865
STADSHYPOTEK AB	1,31%	2018-12-30	1 978 433			1 978 433
STADSHYPOTEK AB	1,40%	2016-01-04	2 905 672		163 700	2 741 972
STADSHYPOTEK AB	1,50%	2016-02-04	3 500 000			3 500 000
			10 332 862		183 592	10 149 270

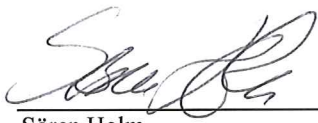
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

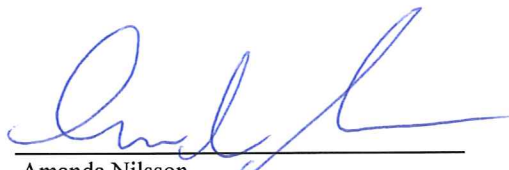
2015-12-31 2014-12-31

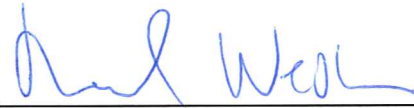
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	5 234	5 970
Upplupna värmekostnader	34 570	38 207
Upplupna revisionsarvoden	21 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	14 000	11 828
Räntor fastighetslån	8 167	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 310	84 784
	<u>180 281</u>	<u>155 789</u>

Stockholm 2016-


Sören Holm


Amanda Nilsson

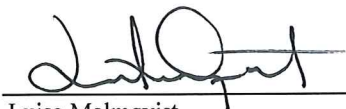

Daniel Westin


Per Jägmalm


Ulrika Lundstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-04


KPMG AB
Malin Härdell
Auktoriserad revisor


Luisa Malmqvist
Föreningsvald revisor