

Bostadsrättsföreningen Ampeln 2
Org. Nr 769623-4033

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ampeln 2
Org. Nr 769623-4033

Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av
BVK
BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Ampeln 2
Org. Nr 769623-4033

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ampeln 2, Finn Malmgrens väg 65-67, 121 50 Johanneshov, organisationsnummer 769623-4033 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

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 (äkte 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.

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 20 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 20.

Styrelse:

Styrelsen har följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Henrik Arnet

Martin Gahmberg

Frida Holmin

Henrik Holmqvist

Cristina Larsson

Suppleanter:

Mats Nylander

Andreas Mellqvist

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-13.

Styrelsen har från föreningens bildande avhållit 13 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 fyra lägenheter överlåtits.

Bostadsrättsföreningen Ampeln 2
Org. Nr 769623-4033

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 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 4 000 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 5 618 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2013 uppgår till 11 800 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	6 800 000	5 000 000	11 800 000

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

Justering och byte av radiatorventiler

Föreningen har utfört planerat underhåll i form av byte och injustering av radiatorventiler för samtliga lägenheter, byte av stamventilerna, termostater på radiatorer och två styrventiler i värmecentral. I samband med underhållet utfördes även bl.a. asbestsanering.

Föreningen har valt att kostnadsföra i stort sett hela renoveringsutbetalningen på 2014:s räkenskapsår, varför det påverkar årsresultatet med -129 963 kr. Dock bör detta ses som en generell standardförbättring, då underhållet har en avsevärt längre livstid än 1 år.

Upphandling av fönster-, balkong och takrenovering

Styrelsen har påbörjat upphandlingsarbetet för upphandling av fönster-, balkong- och takrenovering. Renoveringen kan utföras etappvis eller i sin helhet, med eller utan projektledare.

Byte till rörligt elavtal, Fortum

Föreningen har gått över till rörligt elavtal via Fortum. Då föreningen har en relativt låg elförbrukning, är detta avtal fördelaktigt, då föreningen kan ta tillvara på låga priser vid varmare perioder, men påverkas inte avsevärt av prishöjningar vid tillfälliga köldperioder.

Vår- och höststädning

Styrelsen arrangerade vår- och höststädning i samarbete med "Trivselgruppen" då flertalet av Brf Ampeln 2:s medlemmar deltog. Huvudsyftet var att rensa sly och bråte runt fastigheten, samt att lägga singel som hölls på plats med träsarg längs med fasaden.

Vattenläcka i pannrummet

Styrelsen har, via Stokab, åtgärdat tillfällig vattenläcka i pannrummet. Orsaken till läckan var att

Bostadsrättsföreningen Ampeln 2
Org. Nr 769623-4033

Stokab inte hade tätat kabeldragning genom huset tillräckligt. Stokab åtgärdade detta, utan extra kostnad.

Händelse efter räkenskapsåret

Förändring av fastighetsskötaravtal

Fr.o.m. 1 april 2015 kommer BRF Ampeln 2:s fastighetsskötsel endast omfattas av ett jouravtal och kan endast kontaktas vid akuta händelser.

FRAMTIDA RENOVERINGAR

Föreningens registrerade underhållsplan sträcker sig från 2013 till 2026 enligt nedan:

2015: renovering av fasaden på baksidan • balkonger • yttertak • fönster

2016: byte av maskinpark i tvättstuga • renovering av trapp till lägenhet nr 67-901

2017: OVK rensning av kanaler

2023: OVK rensning av kanaler

2024: återmålning av fönster • rensning av avloppsstammar

Bostadsrättsföreningen Ampeln 2
Org. Nr 769623-4033

Nyckeltal:

	2014	2013
Nettoomsättning	541 169	532 990
Rörelseresultat	-190 896	-69 671
Res. efter finansiella poster	-323 514	-186 123
Balansomslutning	23 099 751	23 249 203
Soliditet	81,5%	82,4%
Årsavgift per kvm	750	750

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-200 713 kronor
Årets resultat	-323 514 kronor
Summa	-524 227 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond enl. ek.plan	-14 882 kronor
Att balansera i ny räkning	-539 109 kronor

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2014-01-01-2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	533 664	532 990
Övriga externa intäkter		7 505	0
SUMMA INTÄKTER		541 169	532 990
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-503 532	-344 513
Personalkostnader		-10 107	-39 722
Avskrivningar		-218 426	-218 426
Summa Rörelsens kostnader		-732 065	-602 661
RÖRELSERESULTAT		-190 896	-69 671
<u>Finansiella poster</u>			
Vinst försäljning aktier i db		0	47
Vinst försäljn. Placering		0	18 005
Ränteintäkter		15 429	0
Räntekostnader		-148 047	-134 504
Summa Finansiella Poster		-132 618	-116 452
ÅRETS RESULTAT		-323 514	-186 123

BALANSRÄKNING

Tillgångar

		2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		21 298 196	21 516 622
Summa Anläggningstillgångar	4	21 298 196	21 516 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		265	265
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	37 180	15 488
Summa Kortfristiga fordringar		37 445	15 753
Kassa, Bank och Plusgiro .	6	1 764 110	1 716 828
Summa Omsättningstillgångar		1 801 555	1 732 581
Summa Tillgångar		23 099 751	23 249 203

Eget kapital och Skulder

2014

2013

Eget Kapital

Bundet eget kapital:

Insatser 19 334 472

19 334 472

Yttre underhållsfond 14 590

0

Summa Bundet eget kapital 19 349 062

19 334 472

Fritt eget kapital:

Balanserat resultat -200 713

0

Årets resultat -323 514

-186 123

Summa fritt eget kapital -524 227

-186 123

Summa Eget Kapital 7 18 824 835

19 148 349

Långfristiga skulder

Reverslån 8 4 000 000

4 000 000

Summa Långfristiga Skulder 4 000 000

4 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 38 056

44 606

Förskottsbetalda årsavgifter o hyror 9 38 171

33 915

Skatteskulder 15 868

Upplupna kostn/förutbet. intäkter 10 182 821

22 333

Summa Kortfristiga Skulder 274 916

100 854

Summa Eget kapital och Skulder 23 099 751

23 249 203

Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar 8 250 000

8 250 000

Ansvarsförbindelser Inga

Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Byggnader och standardförbättringar skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan.
Säkerhetsdörrar skrivs av efter en 20-årig avskrivningsplan.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	533 664	532 990
Summa Nettoomsättning	533 664	532 990

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Tomträttsavgäld	44 925	35 405
Elavgifter	12 037	12 602
Uppvärmning	124 015	109 759
Sophantering/Renhållning	5 456	2 526
Vatten och avlopp	13 720	17 824
Lokalvård	16 428	16 713
Trädgårdsskötsel	4 381	0
Förbrukningsinventarier	2 995	392
Möteskostnader	2 798	6 144
Förbruknings- Kontorsmaterial	520	10 495
Kabel-Tv	3 298	2 597
Revisionsarvoden	21 908	10 000
Redovisningstjänster	33 501	32 107
Teknisk förvaltning	20 375	27 204
Serviceavgift branschorgan	3 900	0
Bankkostnader	1 927	0
Övriga kostnader	15 823	4 573
Underhåll	140 614	23 211
Fastighetsförsäkringar	19 090	18 826
Fastighetsskatt	15 821	14 135
Summa Övriga externa kostnader	503 532	344 513

Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	18 885 777	18 885 777
Ingående avskrivningar byggnader	-188 858	0
Årets avskrivningar	-188 858	-188 858
Standardförbättringar	2 822 396	2 822 396
Ingående avskrivn.		
Standardförbättringar	-28 224	0
Årets avskrivn. Standardförbättringar	-28 224	-28 224
Säkerhetsdörrar	26 875	26 875
Ingående avskrivn. Säkerhetsdörrar	-1 344	0
Årets avskrivning Säkerhetsdörrar	-1 344	-1 344
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	21 298 196	21 516 622

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald tomträttsavgäld	12 300	10 875
ComHem kabel-TV	834	720
Stockholm Vatten	1 234	1 731
Bostadsrätterna	3 900	0
Trygg Hansa	16 670	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	2 242	2 162
Summa Förutbetalda kostn/uppl. intäkter	37 180	15 488

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Affärskonto 706525248	343 686	1 711 828
Affärskonto 717707288	5 000	5 000
Sparkonto	1 415 424	0
Summa Kassa och Bank	1 764 110	1 716 828

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 334 472	0	0	-186 123
Årets insatser				
Årets upplåtelseavgifter				
Årets avsättning till yttre fond		14 590	-14 590	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-186 123	186 123
Årets resultat				-323 514
Belopp vid årets utgång	19 334 472	14 590	-200 713	-323 514

Not 8, Reverslån

Bostadsrättsföreningen Ampeln 2
Org. Nr 769623-4033

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 4 000 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 2 000 000 är placerat till en fast ränta på 3,51% fram till konverteringstidpunkten 2016-01-30.
Lån 2: 2 000 000 är placerat till en fast ränta på 3,89% fram till konverteringstidpunkten 2018-01-30.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2015 som inbetalats av medlemmarna under december 2014.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

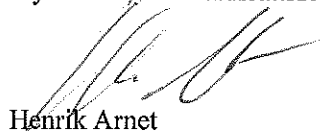
	2014-12-31	2013-12-31
Fortum värme	19 612	0
POS teknisk förvaltning	1 500	0
Fortum El	3 459	0
Driftec	129 963	0
Beräknat revisionsarvode	15 954	10 000
Upplupna räntekostnader	12 333	12 333
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	182 821	22 333

Bostadsrättsföreningen Ampeln 2
Org. Nr 769623-4033

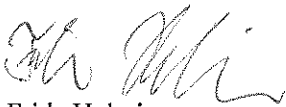
Underskrifter

Stockholm 2015-05-05

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ampeln 2



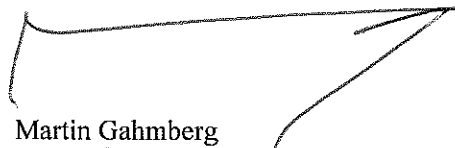
Henrik Arnet



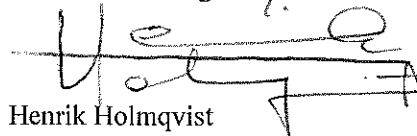
Frida Holmin



Cristina Larsson



Martin Gahmberg



Henrik Holmqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2015



Nina Åström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ampeln 2
Org.nr. 769623-4033

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ampeln 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ampeln 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2015



Nina Åström

Auktoriserad revisor