

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ampeln 5
769609-4130

Räkenskapsåret
2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ampeln 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen bildades 2003 och äger fastigheten Stockholm Ampeln 5 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 15 bostadsrätter och i fastigheten finns även två lokaler som hyrs ut. Huset är ursprungligen byggt 1943 och är taxerat till 16 773 000 kronor varav byggnadsvärde 8 173 000. Under året har en fastighetsskatt om 1 429 kr/ lgh på bostäder och 1% på lokaler utgått.

Planerade underhåll:

<u>Årtal</u>	<u>Typ av åtgärd</u>
2021	Fasadrenovering
2021	Ommålning av tvättstuga

Utförda underhåll:

<u>Årtal</u>	<u>Typ av åtgärd</u>
1986	Fasadrenovering
1988	Badrums & Köksstammar bytta
1988	Elstigar bytta
2006	Tvättstuga renoverad
2006	OVK
2008	Stamspolning
2009	Energideklaration utförd
2009	Målning av fönster och fönsterbleck
2009-2010	Ommålning av sopstugor + åtgärd av kärl
2010	Renovering av lokal i 55:an
2010	Dränering runt hela fastigheten
2011	Byte av hela taket
2012	Bygge av uteplats/grillplats
2013	Indragning av fibernät i varje lägenhet
2014	Byte av fjärrvärmecentral
2018	OVK
2018	Ny torktumlare
2019	Energideklaration utförd
2019	Stamspolning
2020	Byte av termostater
2021	Ny tvättmaskin

Förvaltningsavtal:

<u>Typ av avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Bredband	Stockholms stadsnät
Teknisk förvaltning	Hagbergs fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning	Brain Accounting
Trappstädning	Absolutina Rent AB

Föreningen har sitt säte i Johanneshov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har upphandlat och ordnat finansiering för fasadrenovering. Bygglov är inlämnat och klar. Renoveringen kommer att utföras under 2021. Vi har bytt termostater i alla radiatorer. Stockholms stad har höjt tomträttsavgälden till 119 700 kronor per år med start 1 april 2022. Vi har tecknat avtal om en särskild nedsättning de första åren enligt följande:

2022-04-01 - 2023-03-31 77 000 kronor
2023-04-01 - 2024-03-31 87 700 kronor
2024-04-01 - 2025-03-31 98 300 kronor
2025-04-01 - 2026-03-31 109 000 kronor

Styrelsen har diskuterat olika finansieringslösningar men har inte fattat beslut kring detta då arbetet med fasadrenoveringen krävt mycket resurser.

Styrelsen har sammanträtt en gång i månaden med undantag för sommaren. Då styrelsen haft mycket att göra under hösten 2020 kopplat till fasadrenoveringen har kontakten mellan mötena varit omfattande och styrelsen har haft ett antal extra styrelsemöten. Efter sommaren 2020 har mötena varit digitala på grund av situationen med Covid-19.

Under 2020 grävdes det för fjärrvärme i gatan utanför. Fastigheten och frivilliga brf-innehavare genomgick en ansvarsbesiktning. Efterbesiktningen blev godkänd. Pga att efterbesiktningen dröjde startade vi inte fasadrenoveringen enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 personer och vid årets slut var 19 personer.

Föreningen har haft två städdagar under 2020. Omsättningen av medlemmar under 2020 har varit låg.

Föreningsstämma

Årsstämman hölls 2020-05-18.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning första halvåret 2020:

Gabriella Blomberg	Ordförande
Mari Mild	Ledamot
Erik Olsson	Ledamot
Nina Disarevic	Ledamot
Åsa Grane	Suppleant

Andra halvåret 2020-ff:

Mari Mild	Ordförande
Erik Olsson	Ledamot
Nina Dizdarevic	Ledamot
Åsa Grane	Ledamot
Amelie Lindgren	Suppleant

Revisor

Namn:	Revisionsbyrå:
Katarina Lindholm	Finnhammars Revisionsbyrå

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	638	644	595	599
Resultat efter finansiella poster	-74	-82	-91	-13
Soliditet (%)	69,5	69,4	69,9	70,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 665 997	2 382 028	182 487	-1 877 495	-82 341	7 270 676
Disposition av föregående års resultat:			50 319	-132 660	82 341	0
Årets resultat					-73 779	-73 779
Belopp vid årets utgång	6 665 997	2 382 028	232 806	-2 010 155	-73 779	7 196 897

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 010 155
årets förlust	-73 779
	-2 083 934

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 319
i ny räkning överföres	-2 134 253
	-2 083 934

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	637 844	644 424
Övriga rörelseintäkter		4 092	0
Summa rörelseintäkter		641 936	644 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-468 492	-442 517
Fastighetsadministration	4	-80 145	-110 164
Personalkostnader		-21 027	-30 489
Avskrivningar enligt plan	5	-110 412	-110 412
Summa rörelsekostnader		-680 076	-693 582
Rörelseresultat		-38 140	-49 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 639	-33 231
Summa finansiella poster		-35 639	-33 183
Resultat efter finansiella poster		-73 779	-82 341
Resultat före skatt		-73 779	-82 341
Årets resultat		-73 779	-82 341

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	9 750 601	9 861 013
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 750 601	9 861 013

Summa anläggningstillgångar

9 750 601

9 861 013

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-330
Övriga fordringar		0	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 387	29 779
Summa kortfristiga fordringar		30 387	29 499

Kassa och bank

Kassa och bank		579 649	588 161
Summa kassa och bank		579 649	588 161

Summa omsättningstillgångar

610 036

617 660

SUMMA TILLGÅNGAR

10 360 637

10 478 673

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 048 025	9 048 025
Fond för yttre underhåll		232 806	182 487
Summa bundet eget kapital		9 280 831	9 230 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 010 155	-1 877 495
Årets resultat		-73 779	-82 341
Summa fritt eget kapital		-2 083 934	-1 959 836
Summa eget kapital		7 196 897	7 270 676
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 050 000	3 050 000
Summa långfristiga skulder		3 050 000	3 050 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 950	80 942
Skatteskulder		1 878	1 398
Övriga skulder		6 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	92 912	75 657
Summa kortfristiga skulder		113 740	157 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 360 637	10 478 673

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
-Byggnader	1
-Inventarier	10

Not 2 Årsavgifter & hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	549 625	549 624
Hyror lokaler	88 219	94 800
	637 844	644 424

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	59 088	77 581
Städning	22 476	21 123
El	27 580	29 774
Värme	99 740	105 543
Vatten	21 716	29 010
Sophämtning	39 354	34 293
Kabel-TV	0	3 371
Reparationer	105 527	48 750
Fastighetsförsäkringar	19 286	18 830
Fastighetsskatt	24 865	24 685
Tomträttsavgäld	48 600	48 600
Övrigt	260	957
	468 492	442 517

Not 4 Fastighetsadministration

	2020	2019
Förvaltningsarvode	33 312	31 865
Övriga arvoden förvaltning	20 120	9 039
Revisionsarvode	16 250	15 000
Bankkostnader	3 193	3 363
Serviceavgift Fastighetsägareföreningen	4 330	4 240
Konsultarvoden	0	41 875
Övrigt	2 940	4 782
	80 145	110 164

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	11 041 253	11 041 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 041 253	11 041 253
Ingående avskrivningar	-1 180 240	-1 069 828
Årets avskrivningar	-110 412	-110 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 290 652	-1 180 240
Utgående redovisat värde	9 750 601	9 861 013
Taxeringsvärden byggnader	8 173 000	8 173 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	8 600 000
	16 773 000	16 773 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 500	17 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 500	17 500
Ingående avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	18 236	17 628
Förutbetald tomträttsavgäld	12 150	12 150
	30 386	29 778

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare är Swedbank Hypotek AB

			2020-12-31	2019-12-31
Lånreferensnr.	Räntesats (%)	Villkor		
2851255790	1,010	3 mån rörligt	2 050 000	2 050 000
2658123191	1,006	3 mån rörligt	1 000 000	1 000 000
			3 050 000	3 050 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	50 655	37 596
Upplupna utgiftsräntor	0	2 052
Upplupen fjärrvärmekostnad	13 667	14 803
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen kostnad vatten	4 289	0
Upplupen kostnad bokslut	9 300	0
Övriga upplupna kostnader	0	6 205
	92 911	75 656

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 942 000	5 942 000
	5 942 000	5 942 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Alla kontrakt kopplade till fasadrenoveringen är underskrivna 2021 och bygglov är inlämnat 2021. För att klara kostnaderna för renoveringen har föreningen tagit ett banklån hos Swedbank om 2 000 000 kr bundet på två år. Denna summa överstiger offerten men är trygg att ha om det händer något oförutsett. Det som blir över kommer vi använda för att göra en engångsamortering på ett av de lån vi har sedan tidigare som är bundet på tre månader. Samtidigt omförhandlades alla räntor. Då tre av medlemmarna i styrelsen sålt sina lägenheter i början av året och flyttar innan årsstämman så har man haft en extrastämma den 7 april med val av ny ordförande samt styrelse.

Underskrifter

Stockholm 2021-____-____

Åsa Grane
Ordförande

Eric Olsson

Axel Bojrup

Jonas Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-____-____

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIC OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19910831xxxx

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-04-18 09:24:44Z



Åsa Sara Cecilia Grane

Styrelseledamot

Serienummer: 19911120xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-04-19 10:01:50Z



AXEL BOJRUP

Styrelseledamot

Serienummer: 19930611xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-04-19 17:33:43Z



Jonas Per Martin Lindqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 19911210xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-04-19 17:34:28Z



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-04-21 17:36:17Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>