Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ampeln 11
Org nr: 769608-7993



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 6
Balansräkning 7
Noter 9

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ampeln 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 355 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -28 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Ampeln 11 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1943. Fastighetens adress är Finn Malmgrens väg 57-63 i Johanneshov.

Fastigheteren är försäkrad i Stockholms stads Brandförsäkringskontor. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten 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 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
25	8	33

Total bostadsarea	1 323 m²

Årets taxeringsvärde	32 170 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 170 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 579 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 180 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Trapphusrenovering	579 443

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Lindberg	Ordförande	
Amanda Forsell	Sekreterare	
Mustafa Dahir	Kassör	
Erik Fridell	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Nergård	Suppleant	
Stina Hellqvist	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Francois	Auktoriserad revisor	
Bo Runesson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Runesson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Iris Granstedt	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

KF

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

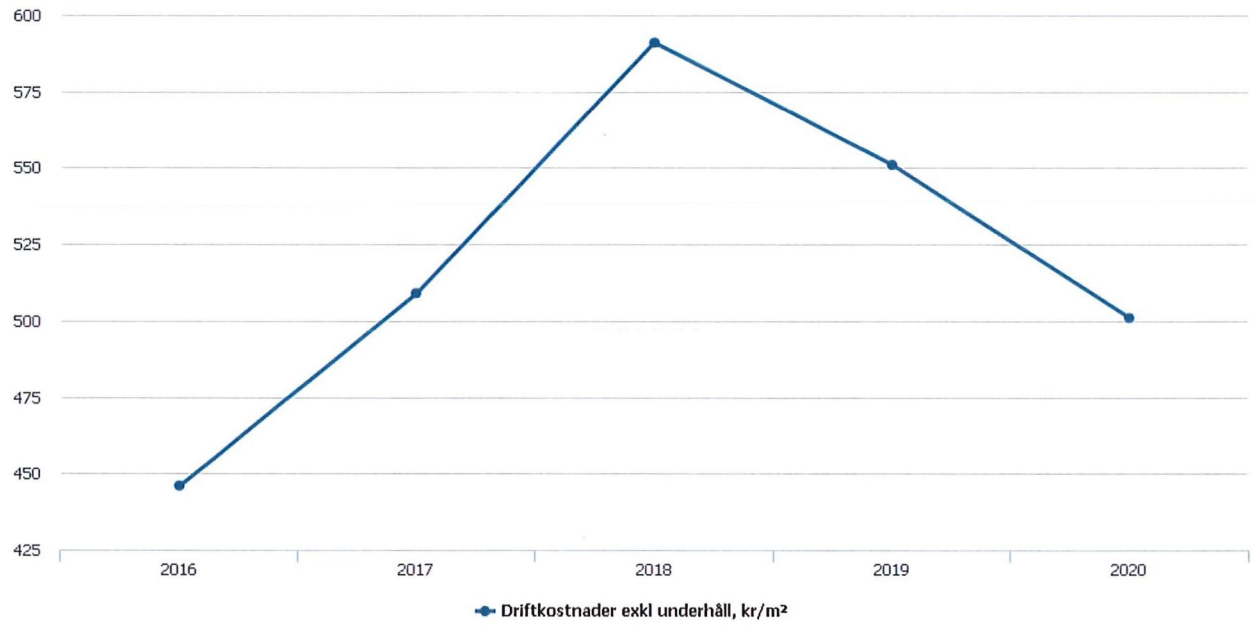
Föreningens årsavgift ändrades 2010-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 982 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 319	1 318	1 318	1 270	1 265
Resultat efter finansiella poster	-383	-246	-168	-1 081	-112
Soliditet %	49	48	48	42	47
Likviditet %	16	388	447	83	132
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	501	551	591	509	446
Underhållsfond, kr/m²	0	0	58	0	0
Lån, kr/m²	6 300	6 904	7 044	7 184	6 893



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 880 988	2 482 405	0	-5 383 775	-246 374
Disposition enl. årsstämmobeslut				-246 374	246 374
Reservering underhållsfond			180 000	-180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-180 000	180 000	
Årets resultat					-383 095
Vid årets slut	**11 880 988**	**2 482 405**	**0**	**-5 630 149**	**-383 095**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 630 150
Årets resultat	-383 095
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	180 000
Summa	**-6 013 244**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 6 013 244**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 319 052	1 318 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 625	142 952
Summa rörelseintäkter		**1 473 677**	**1 461 692**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 241 838	-1 070 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 074	-103 088
Personalkostnader	Not 6	-28 375	-28 372
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-355 104	-361 179
Summa rörelsekostnader		**-1 718 391**	**-1 562 703**
Rörelseresultat		**-244 714**	**-101 011**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 438	-145 506
Summa finansiella poster		**-138 381**	**-145 363**
Resultat efter finansiella poster		**-383 095**	**-246 374**
Årets resultat		**-383 095**	**-246 374**

KF

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	15 825 105	16 180 209
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 825 105**	**16 180 209**
Summa anläggningstillgångar		**15 825 105**	**16 180 209**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 990	0
Övriga fordringar	Not 8	21 552	22 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	83 028	88 250
Summa kortfristiga fordringar		**111 570**	**110 289**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 028 812	1 892 735
Summa kassa och bank		**1 028 812**	**1 892 735**
Summa omsättningstillgångar		**1 140 382**	**2 003 024**
Summa tillgångar		**16 965 487**	**18 183 233**

KF

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 363 393	14 363 393
Summa bundet eget kapital		**14 363 393**	**14 363 393**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 630 150	-5 383 775
Årets resultat		-383 095	-246 374
Summa fritt eget kapital		**-6 013 244**	**-5 630 150**
Summa eget kapital		**8 350 148**	**8 733 243**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 368 865	8 934 270
Summa långfristiga skulder		**1 368 865**	**8 934 270**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 965 405	200 000
Leverantörsskulder		24 339	60 728
Skatteskulder		1 229	0
Övriga skulder	Not 12	2 941	2 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	252 560	252 679
Summa kortfristiga skulder		**7 246 474**	**515 720**
Summa eget kapital och skulder		**16 965 487**	**18 183 233**

KF

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Stamrenoveringar	Linjär	41
Inventarier	Linjär	6

Mark är inte föremål för avskrivningar.

KF

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 299 804	1 299 804
Hyror, lokaler	19 248	18 936
Summa nettoomsättning	**1 319 052**	**1 318 740**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	144 540	120 483
Övriga ersättningar	2 093	12 878
Fakturerade kostnader	540	1 440
Övriga rörelseintäkter	7 452	8 151
Summa övriga rörelseintäkter	**154 625**	**142 952**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-579 443	-340 597
Reparationer	-18 231	-62 564
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 857	-47 141
Tomträttsavgäld	-83 400	-83 400
Försäkringspremier	-40 850	-39 624
Kabel- och digital-TV	-139 124	-142 811
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 716	0
Förbrukningsinventarier	-9 966	-23 335
Vatten	-30 839	-41 822
Fastighetsel	-25 273	-26 189
Uppvärmning	-235 815	-249 741
Sophantering och återvinning	-17 171	-12 839
Förvaltningsarvode drift	-6 154	0
Summa driftskostnader	**-1 241 838**	**-1 070 064**

KF

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-57 948	-56 649
IT-kostnader	-1 664	-1 484
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-28 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 423	-3 868
Kreditupplysningar	-225	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-465	-9 737
Bankkostnader	-1 850	-1 550
Övriga externa kostnader	-8 125	0
Summa övriga externa kostnader	**-93 074**	**-103 088**

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-19 000	-18 998
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-999
Sociala kostnader	-8 375	-8 375
Summa personalkostnader	**-28 375**	**-28 372**

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 075 622	22 075 622
	22 075 622	**22 075 622**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 075 622**	**22 075 622**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 895 413	-5 540 309
	-5 895 413	**-5 540 309**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-355 104	-355 104
	-355 104	**-355 104**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-6 250 517**	**-5 895 413**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**15 825 105**	**16 180 209**
Varav		
Byggnader	15 825 105	16 180 209
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	170 000	170 000

KA

Totalt taxeringsvärde	**32 170 000**	**32 170 000**
varav byggnader	*14 887 000*	*14 887 000*
varav mark	*17 283 000*	*17 283 000*

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	487
Skattekonto	21 552	21 552
Summa övriga fordringar	**21 552**	**22 039**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 130	16 868
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	14 162
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 316	36 269
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	245	100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 487	0
Förutbetald tomträttsavgäld	20 850	20 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**83 028**	**88 250**

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	7 410	7 710
Transaktionskonto	1 021 402	1 885 025
Summa kassa och bank	**1 028 812**	**1 892 735**

KF

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 334 270	9 134 270
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 765 405	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	**1 368 865**	**8 934 270**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,79%	2020-04-29	600 000,00	0,00	600 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2021-01-30	3 200 000,00	0,00	80 000,00	3 120 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-03-30	1 688 865,00	0,00	60 000,00	1 628 865,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2021-04-02	1 753 433,00	0,00	60 000,00	1 693 433,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2021-04-07	1 891 972,00	0,00	0,00	1 891 972,00
Summa			**9 134 270,00**	**0,00**	**800 000,00**	**8 334 270,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld (enligt RevU-18) trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 941	2 312
Summa övriga skulder	**2 941**	**2 312**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	23 025	23 048
Upplupna elkostnader	5 883	6 361
Upplupna vattenavgifter	10 389	10 502
Upplupna värmekostnader	28 509	32 075
Upplupna kostnader för renhållning	3 160	2 900
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	37 247	29 897
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 163
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 348	120 733
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**252 560**	**252 679**

KF

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 380 000	10 380 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

KF

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-04-21
Ort och datum

Amanda Forsell

Martin Lindberg

Erik Fridell

Mustafa Dahir

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 e maj 2021

KPMG AB

Karin François
Auktoriserad revisor

Bo Runesson
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

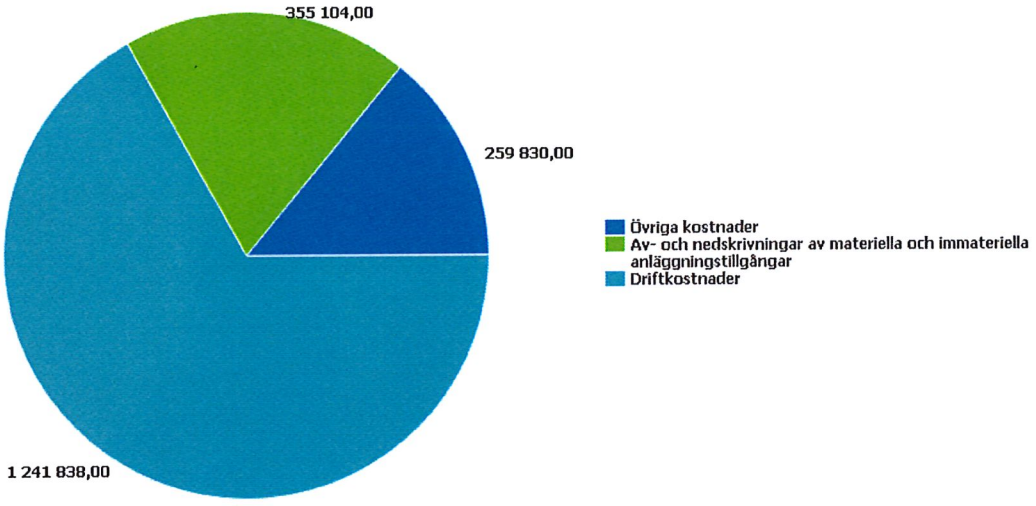
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

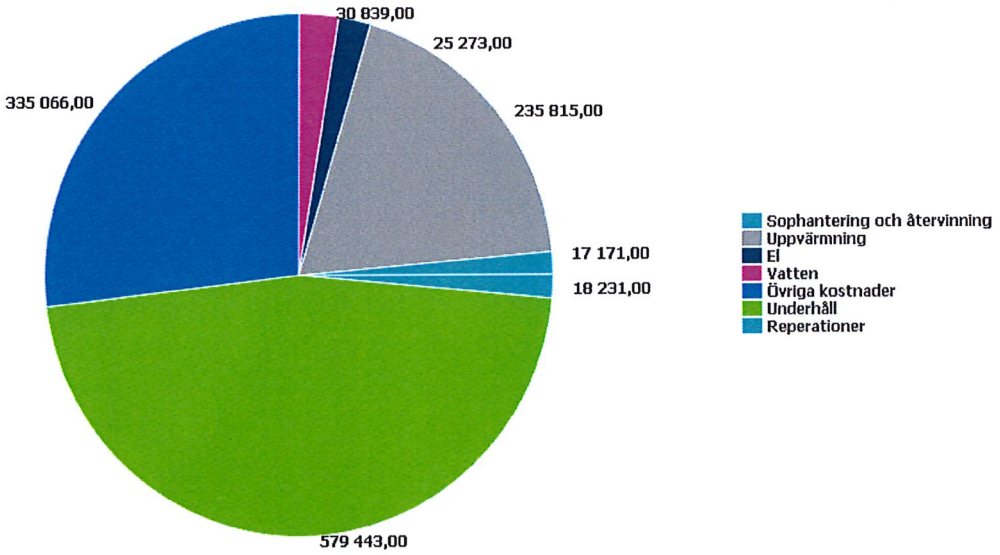
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 241 838	1 070 064
Övriga externa kostnader	93 074	103 088
Personalkostnader	28 375	28 372
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	355 104	361 179
Finansiella poster	138 438	145 506
Summa kostnader	**1 856 829**	**1 708 209**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Trädgårdsskötsel extra debiterat	6 154	0
Systematiskt brandskyddsarbete	6 716	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	5 675
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	36 326
Rep installationer utg för köpta tj	0	11 289
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 916	0
Rep install utg för köpta tj Värme	5 555	9 274
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7 500	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	260	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	579 443	140 588
UH installationer utg för köpta tj	0	153 294
UH huskropp utg för köpta tj	0	46 715
Fastighetsel	25 273	26 189
Uppvärmning	235 815	249 741
Vatten	30 839	41 822
Sophämtning	12 639	12 839
Extra sophämtning	4 532	0
Fastighetsförsäkring	40 850	39 624
Tomträttsavgälder	83 400	83 400
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	139 124	142 811
Fastighetsskatt	48 857	47 141
Förbrukningsinventarier	2 394	21 438
Förbrukningsmaterial	7 572	1 897
Summa driftkostnader	**1 241 838**	**1 070 064**



BRF Ampeln 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Ampeln 11 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet