

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄMBARET 1

769600-6118

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ämbaret 1 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017, föreningens tjugoundra räkenskapsår.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar och noter	11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ämbaret 1 är en äkta bostadsrättsförening som registrerades 1994-12-27. Föreningen består av 13 bostadsrätter och innehar med tomträtt fastigheten Ämbaret 1 på Spannvägen 32-34. Styrelsen har sitt säte i Stockholm och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-06.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående årsstämma bestått av:

Olof Rosander	ordförande
Håkan Sundbom	ledamot
Annelie Westberg	ledamot
Susanna Videkull	ledamot

Samtliga i styrelsen valdes på ett år.

Revisorer

Magnus Larsson valdes som revisor och Peter Hägglund valdes som revisorssuppleant.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

Valberedning

Styrelsen är också valberedning.

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 15 juni 2017 på föreningens gård. Tio medlemmar, varav nio röstberättigade, närvarade vid stämman.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2017 haft åtta protokollförda möten.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret med ansvarsförsäkring för styrelsen som tillägg.

Årsavgifter och hyror

Inga förändringar av årsavgiften genomfördes under året.

Information om fastigheten

Fastigheten

Aktuellt taxeringsvärde	11 192 000 kr, varav byggnad 6 200 000 kr
Fastighetsbeteckning	Ämbaret 1
Byggnadsår	1942
Antal lägenheter upplåtna med bostadsrätt	13 lägenheter, fördelade på nio lägenheter med två rok och fyra lägenheter med tre rok.
Bostadsyta	749 kvm
Tomtyta	722 kvm upplåten med tomträtt
Tomträttsavgäld	52 300 kr per år

Tomträttsavtalet löper till 1 april 2042.

Underhåll

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstuga	2017	Nya maskiner (två tvätt och en tork)
OVK	2017	Godkänd
Takrenovering	2017	Plåtarbeten, gångbrygga, byte trasiga pannor
Garantiåtgärd av fönsterrenovering	2016	
Stampolning	2016	
Radonmätning	2016	Godkända värden
Trapphusmålning	2015	
Djuprengöring av trapphusgolv	2015	
Installation av fastighetsnät för fiber	2014	Kat6
Byte av gasservis	2014	
Fönsterrenovering	2012	Samtliga fönster och balkongdörrar
Installation av fibernod i fastigheten	2012	
Installation av torkskåp (antifukt)	2011	
Tätning av rökkanaler	2011	Berör fyra lägenheter
Takrenovering	2011	
OVK	2009	Godkänd
Installation av fjärrvärme	2008	
Byte av samtliga radiatorventiler	2008	Badrum nya radiatorer vid tidigare stambyte
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Renovering av tvättstuga	2002	Nya maskiner (tvätt och tork)
Balkongrenovering	1999	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Portar	2018	Byte eller renovering
Tilläggsisolering av vind	2018	

Planerat underhåll

Under hösten 2016 tog Densia AB fram en ny underhållsplan för fastigheten. Enligt denna är fastighetens portar i behov av renovering alternativt behöver de bytas ut i sin helhet. Arbete med att ta in offerter inleds under hösten 2018. Underhållsplanen förordar även en tilläggsisolering av vinden som energibesparande åtgärd, offert från Cremab Isolering AB finns men behöver uppdateras. Utöver dessa åtgärder är inget större underhåll planerat inom de närmaste fem åren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av föreningens styrelse. Föreningens tekniska förvaltning och underhållet av fastigheten baseras på en underhållsplan (30 år) framtagen 2016 av Densia AB.

Avtal

Föreningen har avtal med Energisparkonsult AB för underhåll av fjärrvärmeanläggningen.

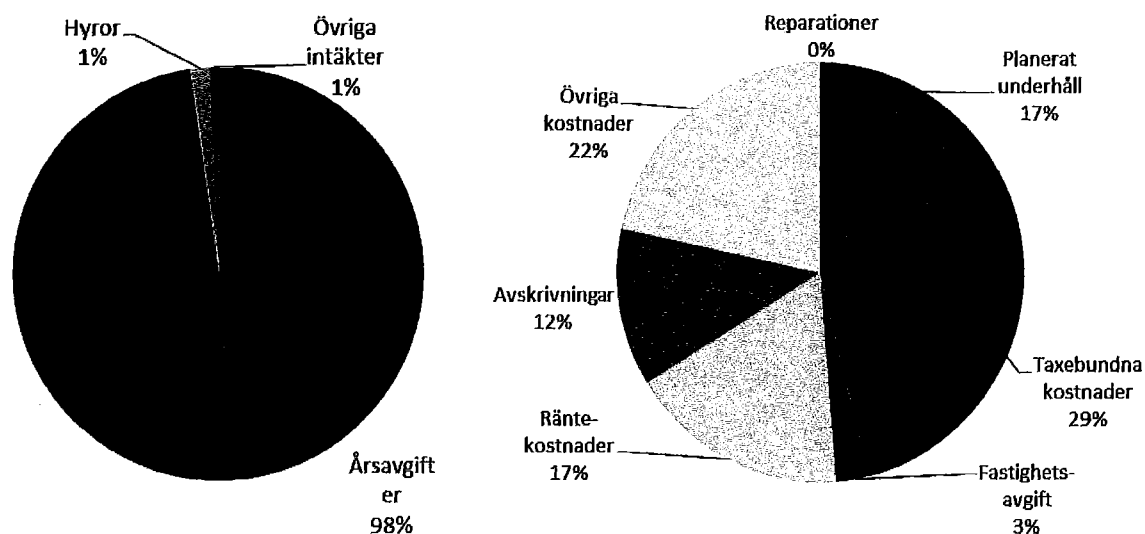
Föreningen har ett treårigt bredbandsavtal (till och med november 2020) med Ownit Broadband AB, vilket innebär att samtliga lägenheter har tillgång till bredband (hastighet 500-1000 Mbit/s) som finansieras via nuvarande årsavgifter.

Kabel-TV levereras av Com Hem.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2017	2016
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	278 598	280 642
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	615 016	616 990
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 779	3 588
Ökning av kortfristiga skulder	10 757	0
	627 552	620 578
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	452 241	385 090
Finansiella kostnader	112 156	115 367
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 165
Minskning av föreningens lån	120 000	120 000
Ökning av materiella anläggningstillgångar	115 000	0
	799 397	622 622
KASSA VID ÅRETS SLUT	106 753	278 598
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-171 845	-2 044

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kronor per bostadslägenhet (kalenderår 2017), dock blir avgiften högst 0,3 procent avtaxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret

Det planerade underhållet av taket genomfördes under februari-mars 2017, med undantag för målning av takfoten (styrelsen väljer att avvakta med detta arbete).

I slutet av maj beslutade styrelsen att förnya bredbandsavtalet med Ownit Broadband AB, vilket innebär att samtliga lägenheter kommer ha tillgång till bredband (hastighet 500-1000 Mbit/s) i ytterligare tre år efter att nuvarande avtal löpte ut i december 2017. Kostnaden finansieras tills vidare via nuvarande årsavgifter.

Under hösten införskaffades nya maskiner (två tvättmaskiner och en torktumlare - samtliga från Miele) samt ny vask m.m. till föreningens tvättstuga. Dessutom genomfördes OVK med godkänt resultat.

I vanlig ordning genomfördes en städdag under våren och en under hösten.

Efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 16 medlemmar. En bostadsrätt har överlåtits under året då en medlem trädde ur föreningen och en ny trädde in.

Flerårsöversikt - ekonomisk utveckling

Historisk finansiell information

Historisk utveckling enligt årsredovisningar - flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	615	617	569	569	569
Resultat efter finansiella poster, tkr	-28	50	-170	-596*	11
Eget kapital, tkr	445	473	423	594	1 190
Soliditet (%)	8	8	7	10	18
Årsavgift per kvadratmeter bostadsrättsyta	802	802	750	750	750
Fastigetslån per kvadratmeter bostadsrättsyta	6 565	6 725	6 886	7 093	7 193

* resultatet påverkas negativt av större nedskrivningar

Prognosticerat kassaflöde

Prognosticerat kassaflöde	2018	2019	2020	2021	2022
Årsavgifter, tkr	601	601	601	601	601
% årets förändring	0	0	0	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-1 979 730
Årets resultat	-27 823
Totalt	-2 007 553

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	115 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-100 000
I ny räkning balanseras	-2 022 553
	-2 007 553

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kronor (SEK)	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	615 016	616 990
		615 016	616 990
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-331 013	-329 598
Planerat underhåll	3	-109 060	-44 250
Övriga externa kostnader	4	-12 168	-11 242
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-78 442	-66 942
		-530 683	-452 032
Rörelseresultat		84 333	164 958
Finansiella poster			
Räntekostnader	7	-112 156	-115 367
		-112 156	-115 367
Resultat efter finansiella poster		-27 823	49 591
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-27 823	49 591

Balansräkning

Belopp i kronor (SEK)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 446 851	5 410 293
		5 446 851	5 410 293
Summa anläggningstillgångar		5 446 851	5 410 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 526	26 705
		25 526	27 305
<i>Kassa och bank</i>	10	106 753	278 598
		106 753	278 598
Summa omsättningstillgångar		132 279	305 903
SUMMA TILLGÅNGAR		5 579 130	5 716 196

Balansräkning

Belopp i kronor (SEK)	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 035 553	2 035 553
Fond för yttre underhåll		417 133	302 133
		2 452 686	2 337 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 979 730	-1 914 321
Årets resultat		-27 823	49 591
		-2 007 553	-1 864 730
Summa eget kapital		445 133	472 956
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 917 375	5 037 375
		4 917 375	5 037 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	120 000	120 000
Leverantörsskulder m.m.		5 061	0
Skatteskulder		17 095	16 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	74 466	69 381
		216 622	205 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 579 130	5 716 196
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		5 387 375	5 387 375
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter och utgifter

Periodisering av intäkter och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Ett privatbostadsföretag ska som underlag för inkomstskatt ta upp kapitalintäkter, exempelvis utdelningar, kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter. Vanliga ränteintäkter ska dock inte tas upp till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Inkomstskatten uppgår till 22 procent på skattepliktig inkomst.

Underhåll och fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas fond för yttre underhåll 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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Värderingsprinciper m.m.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar om inget annat anges nedan.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Förbättringsutgifter byggnad	50 år
Byggnadstillbehör	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Noter

Belopp i kronor (SEK)	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	600 948	600 948
Förrådshyror	9 600	9 400
Övriga rörelseintäkter	4 468	6 642
	615 016	616 990
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsel	13 378	12 519
Fjärrvärme	147 657	148 973
Vatten	19 494	19 193
Sophämtning	6 752	7 213
Städning m.m.	0	0
Sotning, OVK m.m.	11 825	0
Gård	4 948	988
Reparationer	0	14 256
Fastighetsförsäkring	11 184	10 772
Tomträttsavgäld	52 300	52 300
Kabel-TV	3 558	3 376
Bredband	42 822	43 524
Fastighetsavgift	17 095	16 484
	331 013	329 598
Not 3 Planerat underhåll		
Byggnad	109 060	44 250
	109 060	44 250
Not 4 Övriga externa kostnader		
Medlems- och föreningsavgifter	3 900	3 900
Förbrukningsmaterial/-inventarier	765	0
Bankkostnader	7 330	750
Datortillbehör	173	825
Övriga externa tjänster	0	5 767
	12 168	11 242

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 5 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	0	0
Föreningsvald revisor	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar byggnad	57 657	57 657
Avskrivningar förbättringsutgifter byggnad	4 572	4 572
Avskrivningar byggnadstillbehör	16 213	4 713
	<u>78 442</u>	<u>66 942</u>
Not 7 Räntekostnader		
Räntekostnader fastighetslån	112 156	115 367
	<u>112 156</u>	<u>115 367</u>

	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 765 745	5 765 745
Förbättringsutgifter byggnad	898 523	898 523
Byggnadstillbehör	347 653	347 653
	<u>7 011 921</u>	<u>7 011 921</u>
Årets anskaffningar och förbättringar		
Byggnader	0	0
Förbättringsutgifter byggnad	0	0
Byggnadstillbehör	115 000	0
	<u>115 000</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	7 126 921	7 011 921
Akkumulerade avskrivningar/nedskrivningar		
Vid årets början		
Byggnader	-527 334	-469 677
Förbättringsutgifter byggnad	-745 488	-740 916
Byggnadstillbehör	-328 806	-324 093
	<u>-1 601 628</u>	<u>-1 534 686</u>
Årets av- och nedskrivningar		
Byggnader	-57 657	-57 657
Förbättringsutgifter byggnad	-4 572	-4 572
Byggnadstillbehör	-16 213	-4 713
	<u>-78 442</u>	<u>-66 942</u>
Summa ackumulerade avskrivningar/nedskrivningar	-1 680 070	-1 601 628
Restvärde vid årets slut	5 446 851	5 410 293
Varav		
Byggnader	5 180 754	5 238 411
Förbättringsutgifter byggnad	148 463	153 035
Byggnadstillbehör	117 634	18 847
Taxeringsvärden		
Byggnader	6 200 000	6 200 000
Mark	4 992 000	4 992 000

	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald tomträttsavgäld	13 075	13 075
Förutbetald försäkringspremie	5 697	5 487
Övriga förutbetalda kostnader	6 754	8 143
	<hr/> 25 526	<hr/> 26 705
Not 10 Kassa och bank		
Penningmarknadskonto, Swedbank	56 697	78 542
Placeringskonto, Swedbank	50 056	200 056
	<hr/> 106 753	<hr/> 278 598

Not 11 Eget kapital

	Medlemsinsatser		Balanserat	Årets resultat
	<i>Inbetalda insatser</i>	Fond för yttre underhåll	resultat	
Belopp vid årets ingång	2 035 553	302 133	-1 914 321	49 591
Disposition enligt föreningsstämma				
Föregående års resultat			49 591	-49 591
Avsättning underhållsfond		115 000	-115 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-27 823
Belopp vid årets utgång	2 035 553	417 133	-1 979 730	-27 823

Not 12 Övriga skulder till

Kreditgivare	Ingående skuld	Räntesats (%)	Villkorsändringsdag	Utgående skuld
Swedbank Hypotek	875 000	0,68	3 månader	825 000 *
Swedbank Hypotek	1 295 000	0,68	3 månader	1 225 000 **
Swedbank Hypotek	687 375	3,02	2018-03-27	687 375
Swedbank Hypotek	800 000	3,02	2018-03-27	800 000
Swedbank Hypotek	1 500 000	3,45	2021-03-25	1 500 000
	5 157 375			5 037 375

*Varav kortfristig del 50 000 kr

**Varav kortfristig del 70 000 kr

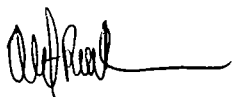
2017-12-31 2016-12-31

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter**

Förutbetalda årsavgifter	43 564	38 366
Förutbetalda hyresintäkter förråd	300	900
Upplupna utgiftsräntor	12 938	12 938
Upplupna driftkostnader	17 664	17 177
	<hr/>	<hr/>
	74 466	69 381

Brf Ämbaret 1
769600-6118

Bromma den 18/6 - 2018.



Olof Rosander
Ordförande



Annelie Westberg
Ledamot



Håkan Sundbom
Ledamot



Susanna Videkull
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/6 - 2018.



Magnus Larsson
Revisor

1880-1885

**Revisionsberättelse för verksamhetsår 2017
för
Bostadsrättsföreningen Ämbaret 1**

Jag har utfört revision av föreningens verksamhet under år 2017. Revisionen har omfattat föreningens räkenskaper och styrelsens verksamhet för året. Revisionen har utförts enligt god revisionssed.

Inga anmärkningar har framkommit under granskningen, som visade att styrelsen har fullföljt sina åligganden.

Jag rekommenderar att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017, samt att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag.

Stockholm 2018-06-19


Magnus Larsson

Av föreningsstämma utsedd revisor.