

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ampeln 5

769609-4130

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ampeln 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 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 1 377 kr/ lgh på bostäder och 1% på lokaler utgått

Medlemmar

Under året har 2 överlåtelser skett. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 personer och vid årets slut var 20 personer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktiviteter

Under året har styrelsen haft flera protokollförda möten och däremellan har ärenden avhandlats via mejl och telefonsamtal. Styrelsen har även detta år, med stöd av årsmötet, fortsatt legat lågt med större investeringar för att kunna ta ett samlat grepp framöver kring större och mer kostnadskrävande projekt.

Under 2019 har Styrelsen med hjälp från en extern firma tagit fram en långsiktig detaljerad underhållsplan för fastigheten. Ett kommande omfattande projekt är en fasadrenovering, men på grund av utbyggnaden av fjärrvärme precis utanför fastigheten så avvaktar vi tills uppföljningen av ansvarsbesiktningen är gjord efter avslutat bygge.

I nämnd underhållsplan var det två åtgärder som behövde göras under 2019/2020, det först var filmning och analys av dagvatten och avloppsstammar, och i december 2019 genomfördes en stamspolning i fastigheten.

Det andra var byte av termostater och termostatventiler samt göra injustering av värme i alla lägenheter, styrelsen har beslutat att avvakta något och göra detta under våren 2020 då värmen behöver vara avstängd några dagar.

Under året har det även gjorts en ny energideklaration.

Mindre händelser under året är att vi har haft vår- och höststädning tillsammans med våra medlemmar.

Vi har fortsatt ha en hel del ägarbyten i fastigheten och denna omsättning på medlemmar gör att det är viktigt att vi som bostadsrättsförening snabbt skapar en kontakt med de nya medlemmarna. Styrelsen har sett till att skicka ut välkomstbrev till våra nyblivna medlemmar och försökt bistå vid frågor detta för att få alla att känna sig välkomna. Vår vision är att vi är en förening som hjälps åt och ser till husets bästa.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Gabriella Blomberg: Ordförande
Martin Thyberg: Ledamot
Eric Olsson: Ledamot
Maria Husing: Suppleant

Efter årsmötet:

Gabriella Blomberg: Ordförande
Mari Mild: Ledamot
Nina Dizdarevic: Ledamot
Eric Olsson: Ledamot
Åsa Grane: Suppleant

Föreningen har sitt säte i Johanneshov.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	644	595	599	599
Resultat efter finansiella poster	-82	-91	-13	-24
Soliditet (%)	69,6	69,9	70,1	70,2

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	144 276	-1 748 155	-91 129	7 353 017
Avsättning till yttre fond			38 211	-38 211		0
Disposition av föregående års resultat:				-91 129	91 129	0
Årets resultat					-82 341	-82 341
Belopp vid årets utgång	6 665 997	2 382 028	182 487	-1 877 495	-82 341	7 270 676

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 877 495
årets förlust	-82 341
	-1 959 836
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 319
i ny räkning överföres	-2 010 155
	-1 959 836

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	644 424	594 924
Summa rörelseintäkter		644 424	594 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-442 517	-454 902
Fastighetsadministration	4	-110 164	-74 257
Personalkostnader		-30 489	-25 738
Avskrivningar enligt plan	5	-110 412	-110 412
Summa rörelsekostnader		-693 582	-665 309
Rörelseresultat		-49 158	-70 385
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 231	-20 744
Summa finansiella poster		-33 183	-20 744
Resultat efter finansiella poster		-82 341	-91 129
Resultat före skatt		-82 341	-91 129
Årets resultat		-82 341	-91 129

K2

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 861 013	9 971 425
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 861 013	9 971 425
Summa anläggningstillgångar		9 861 013	9 971 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-330	5 670
Övriga fordringar		50	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 779	29 377
Summa kortfristiga fordringar		29 499	35 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		588 161	515 534
Summa kassa och bank		588 161	515 534
Summa omsättningstillgångar		617 660	550 723
SUMMA TILLGÅNGAR		10 478 673	10 522 148

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 048 025	9 048 025
Fond för yttre underhåll		182 487	144 276
Summa bundet eget kapital		9 230 512	9 192 301
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 877 495	-1 748 154
Årets resultat		-82 341	-91 129
Summa fritt eget kapital		-1 959 836	-1 839 283
Summa eget kapital		7 270 676	7 353 018
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		80 942	44 004
Skatteskulder		1 398	2 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	75 657	72 790
Summa kortfristiga skulder		157 997	119 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 478 673	10 522 148

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 2 Årsavgifter & hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	549 624	549 625
Hyror lokaler	94 800	45 300
	644 424	594 925

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	77 581	75 325
Städning	21 123	21 000
Besiktning OVK	0	26 750
El	29 774	26 954
Värme	105 543	110 665
Vatten	29 010	25 698
Sophämtning	34 293	37 646
Kabel-TV	3 371	4 421
Reparationer	48 750	0
Fastighetsförsäkringar	18 830	18 793
Fastighetsskatt	24 685	23 425
Tomträttsavgäld	48 600	48 600
Övrigt	957	35 625
	442 517	454 902

Not 4 Fastighetsadministration

	2019	2018
Förvaltningsarvode	31 865	32 048
Övriga arvoden förvaltning	9 039	11 358
Revisionsarvode	15 000	15 000
Bankkostnader	3 363	3 246
Serviceavgift Fastighetsägareföreningen	4 240	4 160
Konsultarvoden	41 875	0
Övrigt	4 782	8 446
	110 164	74 258

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	11 041 253	11 041 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 041 253	11 041 253
Ingående avskrivningar	-1 069 828	-959 416
Årets avskrivningar	-110 412	-110 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 180 240	-1 069 828
Utgående redovisat värde	9 861 013	9 971 425
Taxeringsvärden byggnader	8 173 000	7 337 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	5 400 000
	16 773 000	12 737 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	17 628	17 227
Förutbetald tomträttsavgäld	12 150	12 150
	29 778	29 377

XL

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare är Swedbank Hypotek AB

			2019-12-31	2018-12-31
Lånreferensnr.	Räntesats (%)	Villkor		
2851255790	1,106	3 mån rörligt	2 050 000	2 050 000
2658123191	1,208	3 mån rörligt	1 000 000	1 000 000
			3 050 000	3 050 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	37 596	43 455
Upplupna utgiftsräntor	2 052	0
Upplupen fjärrvärmekostnad	14 803	14 337
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	6 205	0
	75 656	72 792

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	5 942 000	5 942 000
	5 942 000	5 942 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid tidpunkten för avlämnandet av årsredovisningen är världen starkt påverkad av virusutbrottet covid-19. Föreningen kommer sannolikt att påverkas av denna extraordinära situation men har vidtagit åtgärder för att mildra effekterna samt följer löpande utvecklingen och har beredskap att agera ytterligare om så behövs.

Några väsentliga negativa effekter på verksamheten har vid avlämnandet av årsredovisningen inte noterats.

Stockholm den 18 / 5 2020



Gabriella Blomberg
Ordförande



Mari Mild

Nina Dizdarevic



Eric Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 22/5 2020



Katarina Lindholm
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ampeln 5

Org.nr. 769609-4130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ampeln 5 för år 2019-01-01— 2019-12-31.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ampeln 5 för år 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-22



Katarina Lindholm
Godkänd revisor