

**Årsredovisning**  
**för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄMBARET 1**

769600-6118

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ämbaret 1 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015, föreningens tjugonde räkenskapsår.

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar och noter	9

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Ämbaret 1 registrerades 1994-12-27. Föreningen består av 13 bostadsrätter och innehar med tomträtt fastigheten Ämbaret 1 på Spannvägen 32-34. 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	suppleant

Samtliga i styrelsen valdes på ett år.

#### **Revisorer**

Peter Hägglund omvaldes som revisor. Magnus Larsson valdes som revisorsuppleant,

#### **Firmatecknare**

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

#### **Valberedning**

Styrelsen är också valberedning.

#### **Föreningsstämma**

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 28 maj 2015 hos Rosander Bodén. Sju medlemmar, varav sex röstberättigade, närvarade vid stämman.

En extra föreningsstämma hölls den 24 juni för att fatta det andra beslutet om att anta nya stadgar för föreningen. Sex röstberättigade medlemmar närvarade vid stämman.

#### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under 2015 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, men styrelsen fattade under hösten beslut om att höja årsavgiften med sju procent från och med 2016-01-01.

### ***Information om fastigheten***

#### **Fastigheten**

Aktuellt taxeringsvärde	10 800 000 kr, varav byggnad 6 000 000 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.

#### **Planerat underhåll**

Inget större underhåll är, baserat på nuvarande underhållsplan, planerat inom de närmaste fem åren. Styrelsen kommer dock, med hjälp av konsult, ta fram en ny underhållsplan med bedömt renoveringsbehov under de kommande 30 åren. Utöver detta kommer fastigheten stamspolas under våren 2016 och en OVK genomförs under hösten 2016.

En mindre takreparation ska vidare genomföras under vår/höst 2016 samt vissa fönster/karmar bör kompletteringsmålas genom den garanti från AiF som fortfarande gäller. En garantibesiktning kommer därför att genomföras under våren 2016.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av föreningens styrelse. Föreningens tekniska förvaltning och underhållet av fastigheten baseras på en underhållsplan från 2010, framtagen av konsult från Fastighetsägarna.

#### **Avtal**

Föreningen har avtal med Energisparkonsult AB för underhåll av fjärrvärmeanläggningen.

Service av maskiner i tvättstugan sköts av Söderkyl AB.

Föreningen har ett treårigt bredbandsavtal (till och med november 2017) 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 Comhem.

## ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

### **Under räkenskapsåret**

Under första kvartalet 2015 målades fastighetens trapphus och flertalet gemensamma utrymmen om av MR Måleri AB. Målerbutiken i Alvik tog fram ett färgsättningsförslag som skulle passa husets karaktär med mycket lyckat resultat. Även trapphusens golv renoverades genom djuprengöring.

I början av 2015 beslutade styrelsen med stöd av vår revisor Peter Hägglund att föreningen ska övergå till att upprätta årsredovisningen enligt det förenklade K2-regelverket (BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*). Det innebär framför allt att större planerat underhåll som stambyte, balkongrenovering, takomläggning etc. inte kan bokföras som en tillgång och skrivas av under dess nyttjandeperiod. Styrelsen har därför diskuterat alternativa sätt att över tid frigöra medel för denna typ av nödvändigt underhåll. Styrelsen fattade därför beslut om att höja årsavgifterna med sju procent från och med 2016-01-01. Detta med syfte att avsätta medel till föreningens fond för yttre underhåll genom att amortera föreningens fastighetslån

Under hösten registrerades föreningens nya stadgar som bygger på mönsterstadgar från intresseföreningen Bostadsrätterna, dessa gör det bland annat möjligt för föreningen att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse.

### **Efter räkenskapsåret**

En radonmätning genomfördes i fastigheten under perioden januari-april 2016, samtliga mätvärden ligger under gränsvärdet. I början av maj genomfördes garantibesiktning av fastighetens fönster, anmärkningarna är kommunicerade med fönsterfirman men ännu utan åtgärd.

## **Medlemsinformation**

### ***Medlemsantal***

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 17 medlemmar. En bostadsrätt har överlåtits under året.

## Flerårsöversikt - ekonomisk utveckling

### *Historisk finansiell information*

<b>Historisk utveckling enligt årsredovisningar - flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning, tkr	569	569	569	559	566
Resultat efter finansiella poster, tkr	-170	-596*	11	-58	-243*
Eget kapital, tkr	423	594	1 190	1 179	1 237
Soliditet (%)	7	10	18	18	21
Årsavgift per kvadratmeter bostadsrättsyta	750	750	750	750	750
Fastigetslån per kvadratmeter bostadsrättsyta	6 886	7 093	7 193	7 193	6 144

\* resultatet påverkas negativt av större nedskrivningar

### *Prognosticerat kassaflöde*

<b>Prognosticerat kassaflöde</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter, tkr	601	601	601	601	601
% årets förändring	7	0	0	0	0

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-1 799 955
Årets resultat	-170 566
<b>Totalt</b>	<b>-1 970 521</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	31 800
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	70 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-158 000
I ny räkning balanseras	-1 914 321
	<b>-1 970 521</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kronor (SEK)	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	568 634	568 800
		<b>568 634</b>	<b>568 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-315 255	-278 402
Planerat underhåll	3	-210 315	-27 750
Övriga externa kostnader	4	-10 886	-12 100
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-66 942	-669 882
		<b>-603 398</b>	<b>-988 134</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 764</b>	<b>-419 334</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		56	849
Räntekostnader	7	-135 858	-177 544
		<b>-135 802</b>	<b>-176 695</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-170 566</b>	<b>-596 029</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-170 566</b>	<b>-596 029</b>

## Balansräkning

Belopp i kronor (SEK)	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 477 235	5 544 177
		<u>5 477 235</u>	<u>5 544 177</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 477 235</b>	<b>5 544 177</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 436	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 457	18 968
		<u>30 893</u>	<u>18 968</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	<u>280 642</u>	<u>545 535</u>
		<b>280 642</b>	<b>545 535</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>311 535</b>	<b>564 503</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 788 770</b>	<b>6 108 680</b>



## Balansräkning

Belopp i kronor (SEK)	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 035 553	2 035 553
Upplåtelseavgifter		0	0
Fond för yttre underhåll		358 333	326 533
		<b>2 393 886</b>	<b>2 362 086</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 799 955	-1 172 126
Årets resultat		-170 566	-596 029
		<b>-1 970 521</b>	<b>-1 768 155</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>423 365</b>	<b>593 931</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 157 375	5 312 375
		<b>5 157 375</b>	<b>5 312 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	120 000	50 000
Leverantörsskulder		0	60 750
Skatteskulder		16 159	15 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	71 871	75 803
		<b>208 030</b>	<b>202 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 788 770</b>	<b>6 108 680</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		5 387 375	5 387 375
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### 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)	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	561 600	561 600
Förrådshyror	5 550	7 200
Övriga rörelseintäkter	1 484	0
	<b>568 634</b>	<b>568 800</b>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>		
Fastighetsel	11 233	10 534
Fjärrvärme	137 545	144 439
Vatten	18 162	17 258
Sophämtning	8 453	8 012
Städning m.m.	7 089	0
Gård	800	1 816
Reparationer	6 284	14 097
Fastighetsförsäkring	10 334	10 344
Tomträttsavgäld	52 300	50 950
Kabel-TV	3 372	3 376
Bredband	43 524	1 755
Fastighetsavgift	16 159	15 821
	<b>315 255</b>	<b>278 402</b>
<b>Not 3 Planerat underhåll</b>		
Byggnad	210 315	27 750
	<b>210 315</b>	<b>27 750</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	3 900	8 850
Förbrukningsmaterial/-inventarier	882	480
Bankkostnader	750	753
Datortillbehör	329	997
Övriga externa tjänster	5 025	1 020
	<b>10 886</b>	<b>12 100</b>

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	0	0
Föreningsvald revisor	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivningar byggnad	57 657	57 657
Avskrivningar förbättringsutgifter byggnad	4 572	4 572
Avskrivningar byggnadstillbehör	4 713	4 713
Nedskrivningar fönsterrenovering	0	602 940
	<u>66 942</u>	<u>669 882</u>
<b>Not 7 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader fastighetslån	135 858	177 544
	<u>135 858</u>	<u>177 544</u>

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	5 765 745	5 765 745
Förbättringsutgifter byggnad	228 583	167 833
Byggnadstillbehör	347 653	347 653
Fönsterrenovering	669 940	669 940
	7 011 921	6 951 171
Årets anskaffningar och förbättringar		
Byggnader	0	0
Förbättringsutgifter byggnad	0	60 750
Byggnadstillbehör	0	0
Fönsterrenovering	0	0
	0	60 750
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>7 011 921</b>	<b>7 011 921</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar/nedskrivningar</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-412 020	-354 363
Förbättringsutgifter byggnad	-66 404	-61 832
Byggnadstillbehör	-319 380	-314 667
Fönsterrenovering	-669 940	-67 000
	-1 467 744	-797 862
Årets av- och nedskrivningar		
Byggnader	-57 657	-57 657
Förbättringsutgifter byggnad	-4 572	-4 572
Byggnadstillbehör	-4 713	-4 713
Fönsterrenovering	0	-602 940
	-66 942	-669 882
<b>Summa ackumulerade avskrivningar/nedskrivningar</b>	<b>-1 534 686</b>	<b>-1 467 744</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>5 477 235</b>	<b>5 544 177</b>
Varav		
Byggnader	5 296 068	5 353 725
Förbättringsutgifter byggnad	157 607	162 179

Byggnadstillbehör	23 560	28 273
Fönsterrenovering	0	0

**Taxeringsvärden**

Byggnader	6 000 000	6 000 000
Mark	4 800 000	4 800 000

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald tomträttsavgäld	13 075	13 075
Förutbetald försäkringspremie	5 284	5 050
Övriga förutbetalda kostnader	8 098	843
	<hr/>	<hr/>
	<b>26 457</b>	<b>18 968</b>

**Not 10 Kassa och bank**

Penningmarknadskonto, Swedbank	80 586	218 153
Placeringskonto, Swedbank	200 056	327 382
	<hr/>	<hr/>
	<b>280 642</b>	<b>545 535</b>

## Not 11 Eget kapital

	Medlemsinsatser		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>			
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>2 035 553</b>	<b>0</b>	<b>326 533</b>	<b>-1 172 126</b>	<b>-596 029</b>
Disposition enligt föreningsstämma					
Föregående års resultat					-596 029
Avsättning underhållsfond			31 800		-31 800
Lanspråktagande av underhållsfond			0		0
Årets resultat					-170 566
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 035 553</b>	<b>0</b>	<b>358 333</b>	<b>-1 799 955</b>	<b>-170 566</b>

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Ingående skuld	Räntesats (%)	Villkorsändringsdag	Utgående skuld
Swedbank Hypotek	975 000	0,91	3 månader	925 000 *
Swedbank Hypotek	1 400 000	0,91	3 månader	1 365 000 **
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
	<b>5 362 375</b>			<b>5 277 375</b>

\*Varav kortfristig del 50 000 kr

\*\*Varav kortfristig del 70 000 kr

---

2015-12-31    2014-12-31

---

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda  
intäkter**

Förutbetalda årsavgifter	41 697	42 364
Förutbetalda hyresintäkter förråd	1 200	450
Upplupna utgiftsräntor	12 938	12 938
Upplupna driftkostnader	16 036	18 296
Övriga upplupna kostnader	0	1 755
	<hr/>	<hr/>
	<b>71 871</b>	<b>75 803</b>



Brf Ämbaret 1  
769600-6118

Bromma den 21/6 2016.



Olof Rosander  
Ordförande



Annelie Westberg  
Ledamot



Håkan Sundbom  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/6 2016.



Peter Hägglund  
Revisor



**Revisionsberättelse för verksamhetsår 2015**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Ämbaret 1**

Jag har utfört revision av föreningens verksamhet under år 2015. Revisionen har omfattat föreningens räkenskaper och styrelsens verksamhet för året. Revisionen har utförts enligt god revisionsred.

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

Jag rekommenderar att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2015, samt att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag.



Peter Hägglund

Stockholm 2016-06-21

Av föreningsstämma utsedd revisor.