

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 146-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 161453 byte

Hashvärde SHA256:

854b6cd737c8e59224be3d56b6034a5d03311794eca9284049cdfd50bad7c522

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

Viktor Emanuel Erlandsson

Signerat med BankID 2023-05-04 14:03 Ref: c6d7ebf2-63db-424f-9990-49c67bafdba1

Ulf Pettersson

Signerat med BankID 2023-05-04 14:33 Ref: fd72c06d-6003-43c6-b74a-955130655055

MIKAEL STENDING

Signerat med BankID 2023-05-04 16:36 Ref: b4472c39-3c36-45c0-b3c0-586f3da5ce7b

EMMA WADSKOG

Signerat med BankID 2023-05-04 16:55 Ref: 14362874-a3b3-4f61-a892-7dc470e5461f

NOAH SANDGREN

Signerat med BankID 2023-05-05 03:46 Ref: 99b49e1a-abcb-460a-8ffb-8d015b116fcb

Sandra Alicia Isabella Knezevic

Signerat med BankID 2023-05-05 12:10 Ref: 64ba8265-baec-4c7b-afc2-b01c47805136

Claes Tobias Benne

Signerat med BankID 2023-05-05 13:54 Ref: 1bc14b53-8400-44d5-845e-3da8105d7f25

Årsredovisning

för

BRF Ampeln 1

769621-5891

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Ampeln 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ampeln 1	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2010. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2032-04-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring AB genom Osséen Försäkringsmäklare AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme från Fortum.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av ett flerbostadshus med källare och tre våningar.

Lägenheternas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 591 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter varav 12 med bostadsrätt samt en (1 rok) med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
5	7	0	0	0	0

Föreningen innehar fem parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer det besiktningsprotokoll som överlämnades 2010 vid övertagande av fastigheten samt det besiktningsprotokoll som överlämnades 2011. En underhållsplan byggd på ovan nämnda information efterföljs och uppdateras vid behov. Underhållsplan är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Under 2020 beslutade styrelsen att uppdatera och ta fram en ny underhållsplan. Fastigheten granskades av en extern konsult som tillsammans med styrelsen fastställde en ny underhållsplan.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av BK Fastighetsservice AB:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Föreningen har bredbandsuppkoppling samt digital-tv via gruppavtal med ComHem AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större händelser eller renoveringar har genomförts under året

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Viktor Erlandsson	Ledamot	
Mikael Stending	Ledamot	
Sandra Knezevic	Ledamot	
Ulf Pettersson	Ledamot	
Emma Wadskog	Ledamot	Ordförande
Noah Sandgren	Ledamot	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit fem protokollförda sammanträden.

Revisor

Tobias Benne

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Beslut togs under 2022 att för 2023 höja avgifter med 10% samt parkeringsplatserna med 150 kronor i månaden. Detta för att täcka ökade kostnader i och med inflationen samt högre räntor.

Lån

Föreningen har två lån i Nordea på 1 592 500 kr. Räntevillkor och bindningstid framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 459 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	551	521	445	444	442
Resultat efter finansiella poster	-33	-1 405	-294	-52	-29
Soliditet (%)	85	85	94	97	95
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	792,0	792,0	660,0	660,0	660,0
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 885,0	3 066,0	1 120,0	390,0	800,0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)*	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	236,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med bostadsytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med bostadsytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 194 000	610 998	401 500	-1 026 851	-1 404 759	10 774 888
Disp av föreg års resultat				-1 404 759	1 404 759	0
Förändring under året			40 150	-40 150	-32 897	-32 897
Belopp vid årets utgång	12 194 000	610 998	441 650	-2 471 760	-32 897	10 741 991

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 471 760
Avsättning till yttre fond enligt styrelsens beslut	-54 000
årets förlust	-32 897
	-2 558 657
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 558 657
	-2 558 657

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	550 787	520 604
Övriga rörelseintäkter	3	46 405	65 829
Summa rörelseintäkter		597 192	586 433
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-179 307	-1 295 979
Driftskostnader	5	-216 141	-470 163
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-64 705	-71 990
Avskrivningar	7	-133 833	-133 833
Summa rörelsekostnader		-593 986	-1 971 965
Rörelseresultat		3 206	-1 385 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 114	-19 227
Summa finansiella poster		-36 103	-19 227
Resultat efter finansiella poster		-32 897	-1 404 759
Årets resultat		-32 897	-1 404 759

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

11 978 080

12 111 913

Summa materiella anläggningstillgångar

11 978 080

12 111 913

Summa anläggningstillgångar

11 978 080

12 111 913

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

93 174

0

Övriga fordringar

9 288

10 502

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 222

39 947

Summa kortfristiga fordringar

151 684

50 449

Kassa och bank

Kassa och bank

441 703

480 062

Summa kassa och bank

441 703

480 062

Summa omsättningstillgångar

593 387

530 511

SUMMA TILLGÅNGAR

12 571 467

12 642 424

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 804 998	12 804 998
Fond för yttre underhåll		441 650	401 500
Summa bundet eget kapital		13 246 648	13 206 498
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 471 760	-1 026 851
Årets resultat		-32 897	-1 404 759
Summa ansamlad förlust		-2 504 657	-2 431 610
Summa eget kapital		10 741 991	10 774 888
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 217 500	1 217 500
Summa långfristiga skulder		1 217 500	1 217 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	375 000	475 000
Leverantörsskulder		49 342	82 140
Skatteskulder		2 047	1 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 587	91 155
Summa kortfristiga skulder		611 976	650 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 571 467	12 642 424

Kassaflödesanalys

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-32 897	-1 404 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	133 833	133 833
Betald skatt	1 520	189

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

102 456 -1 270 737

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-93 174	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 276	28 649
Förändring av leverantörsskulder	-32 798	-41 948
Förändring av kortfristiga skulder	94 433	9 338

Kassaflöde från den löpande verksamheten

61 641 -1 274 698

Finansieringsverksamheten

Amortering	-100 000	1 075 000
------------	----------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000 1 075 000

Årets kassaflöde

-38 359 -199 698

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	480 062	679 761
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

441 703 480 063

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 K2.

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 0,3 procent av byggnadsvärdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
-----------	-----

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	437 006	437 007
Hyror bostäder	62 373	61 097
Hyror p-plats	27 000	22 500
Bredband	24 408	0
	550 787	520 604

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ers försäkring	42 938	65 829
Övr ersättningar och intäkter	3 467	0
	46 405	65 829

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-17 961	-1 159 342
Markytor, trädgård	-4 959	-1 605
Övriga fastighetskostnader	-8 792	-18 545
Fastighetsförsäkring	-21 577	-16 864
Tomträttsavgäld	-79 800	-55 500
F-skötsel	-26 472	-25 156
Fastighetsskatt	-19 747	-18 967
	-179 308	-1 295 979

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-11 760	-11 674
Kabel-tv	-39 013	-38 913
El	-28 098	-20 200
Värme	-87 716	-358 762
Vatten/avlopp	-23 970	-22 057
Snöröjning	0	-10 125
Sophämtning	-10 078	-8 432
Obl besiktningskostnad OVK, hiss	-15 506	
	-216 141	-470 163

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Tillsynsavgift	0	-6 765
Revisionsarvoden	-17 250	-17 562
Fastighetsförvaltning	-38 976	-37 904
Bankkostnader	-7 679	-9 759
Övr ext kostn, avdragsgilla	-800	0
	-64 705	-71 990

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-133 833	-133 833
	-133 833	-133 833

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	13 383 325	13 383 325
Utgående anskaffningsvärde	13 383 325	13 383 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 271 412	-1 137 579
Årets avskrivningar enligt plan	-133 833	-133 833
Utgående avskrivning enligt plan	-1 405 245	-1 271 412
Planenligt restvärde vid årets slut	11 978 080	12 111 913
Taxeringsvärde		
Byggnad	6 800 000	5 800 000
Mark	11 200 000	7 600 000
	18 000 000	13 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	18 000 000	13 400 000
Lokaler	0	0
	18 000 000	13 400 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	11 978 080	12 111 913
	11 978 080	12 111 913

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	3,890	2024-08-22	375 000	475 000
Norde Hypotek	4,010	2023-06-02	1 217 500	1 217 500
			1 592 500	1 692 500
Kortfristig del av långfristig skuld			375 000	475 000

Not 10 Ställda Säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	5 650 000	5 650 000
	5 650 000	5 650 000

Underskrifter

Stockholm

Emma Wadskog
Ordförande

Viktor Erlandsson

Sandra Knezevic

Ulf Pettersson

Mikael Stending

Noah Sandgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Benne
Godkänd revisor