

Brf Ämmern 1
Org nr 769612-1354

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Johan Larsson	Ordförande	2017
Bernt Karlsson	Ledamot	2017
Carl-Johan Asp	Ledamot	2017
Eric Pulsford	Suppleant	2017
Patrik Gasslander	Suppleant	2017

Styrelsen har under året fem protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman beslutade att inget arvode skall utgå.

Brf Ämmern 1 ligger på Årstagatan 12 i Årsta och bildades 2010-06-15. Föreningen består av 18 bostadsrätter, två källarlokal och en restauranglokal, varav en av de tre hyreslokalerna har varit outhyrd under året.

Nybyggnadsår 1943. Värdeår 1943.
18 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Total boyta är 960 m², lokalyta 138 m².
Besiktning av huset utfördes i februari 2010.
Underhållsplan för period 2010-2020 är upprättad.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Fastighetsförvaltningen sköts av Fastighetshjälpen P.Lindgren AB.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2016.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	950 800	912 300	947 300	928 968
Resultat efter finansiella poster	kr	-2 484	-194 724	111 324	109 360
Soliditet	%	68	68	68	68
Likviditet	%	328	340	406	333
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	797	797	797	771
Låneskuld per totala kvm	kr	7 867	7 937	7 980	7 998
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	136	138	149	149

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	13 512
Årets resultat	-2 484
	<u>11 028</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	71 000
I ny räkning balanseras	-59 972
	<u>11 028</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-2 484
Dispositioner	-71 000
	<u>-73 484</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	95 450
---	--------

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	950 800	912 300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		950 800	912 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-416 888	-393 553
Periodiskt underhåll	4	0	-126 319
Övriga externa kostnader	5	-53 991	-46 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 653	-296 653
Summa rörelsekostnader		-767 532	-863 105
Rörelseresultat		183 268	49 195
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	10 183	15 811
Finansiella kostnader		-195 935	-259 730
Summa finansiella poster		-185 752	-243 919
Resultat efter finansiella poster		-2 484	-194 724
Årets resultat		-2 484	-194 724
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-2 484	-194 724
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	126 319
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-71 000	-45 747
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-73 484	-114 152

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 860 244	27 146 922
Inventarier, verktyg och installationer	8	94 871	104 846
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>26 955 115</u>	<u>27 251 768</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 100	2 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 100</u>	<u>2 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 957 215</u>	<u>27 253 868</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 060	64 449
Övriga fordringar	9	5 639	6 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 566	25 741
Klientmedel i SHB		881 042	565 778
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>927 307</u>	<u>662 023</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 481	1 481
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 481</u>	<u>1 481</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>928 788</u>	<u>663 504</u>
Summa tillgångar		<u>27 886 003</u>	<u>27 917 372</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		19 017 630	19 017 630
Fond för yttre underhåll		24 450	105 022
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>19 042 080</u>	<u>19 122 652</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 513	127 664
Årets resultat		-2 484	-194 724
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>11 029</u>	<u>-67 060</u>
Summa eget kapital		<u>19 053 109</u>	<u>19 055 592</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 549 985	8 666 332
Summa långfristiga skulder		<u>8 549 985</u>	<u>8 666 332</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		88 008	48 000
Leverantörsskulder		13 445	32 656
Övriga skulder	12	50 150	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 306	114 692
Summa kortfristiga skulder		<u>282 909</u>	<u>195 448</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 886 003</u>	<u>27 917 372</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år	(t.o.m. år 2109)
Stambyte	99 år	(t.o.m. år 2109)
Kallvattenrör	50 år	(t.o.m. år 2063)
Fastighetsboxar	15 år	(t.o.m. år 2025)
Tvättutrustning	15 år	(t.o.m. år 2025)
Tvättmaskin	15 år	(t.o.m. år 2027)
Sopkärl	10 år	(t.o.m. år 2022)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	765 288	765 288
Hyror lokaler	189 012	189 012
Brutto	<u>954 300</u>	<u>954 300</u>
Hyresförluster vakanser lokaler	-3 500	-42 000
Summa nettoomsättning	<u>950 800</u>	<u>912 300</u>

At

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	47 769	47 400
Reparationer, löpande underhåll	35 082	28 477
Elavgifter	17 052	16 176
Uppvärmning	149 276	151 187
Vatten och avlopp	19 603	18 572
Renhållning	20 624	23 669
Försäkringar	24 817	23 300
Tomträttsavgäld	58 300	49 500
Kabel-TV / Internet	4 876	4 876
Övriga fastighetskostnader	8 625	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 864	30 396
Summa driftskostnader	<u>416 888</u>	<u>393 553</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Filmning, rensning och isolering av avlopp	0	31 250
Del av byte kallvattenrör som ses som underhåll	0	95 069
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>126 319</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Hyra av maskiner	250	250
Förbrukningsinventarier	0	598
Kontorsmaterial	0	50
Porto	140	120
Indrivning	3 089	1 313
Förlust hyresfordringar	2 100	0
Revision	11 150	9 100
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 710	34 292
Övriga förvaltningskostnader	952	257
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>53 991</u>	<u>46 580</u>

A

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB *	2 287	15 811
Övriga ränteintäkter	52	0
Utdelningar	7 844	0
Summa finansiella intäkter	<u>10 183</u>	<u>15 811</u>

* Ränteintäkten för 2014 avser ränteintäkt för både 2013 och 2014 (7 714 kr respektive 8 097 kr)

Upplýsningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 787 242	27 692 173
Inköp/Aktiveringar	0	95 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 787 242</u>	<u>27 787 242</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-640 320	-353 642
Årets avskrivningar	-286 678	-286 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-926 998</u>	<u>-640 320</u>
Utgående planenligt värde	<u>26 860 244</u>	<u>27 146 922</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>26 860 244</u>	<u>27 146 922</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 449 000	8 449 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
	<u>15 249 000</u>	<u>15 249 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	14 400 000	14 400 000
Lokaler	849 000	849 000
	<u>15 249 000</u>	<u>15 249 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	131 836	131 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 836	131 836
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 990	-17 015
Årets avskrivningar	-9 975	-9 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 965	-26 990
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>94 871</u>	<u>104 846</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	60	8
Skattefordringar	5 579	6 047
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 639</u>	<u>6 055</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	19 017 630		105 022	127 665	-194 724
Reservering till yttre fond			45 747	-45 747	
Ianspråktagande av yttre fond			-126 319	126 319	
Balansering av föregående års resultat				-194 724	194 724
Årets resultat					-2 484
Belopp vid årets utgång	<u>19 017 630</u>	<u>0</u>	<u>24 450</u>	<u>13 513</u>	<u>-2 484</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

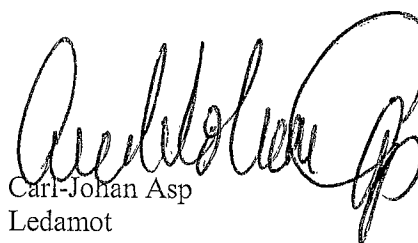
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,43	2016-01-30	784 659
Stadshypotek	1,38	2017-01-30	1 981 663
Stadshypotek	2,42	2017-06-01	1 981 663
Stadshypotek	1,07	2018-06-01	1 989 998
Stadshypotek	2,93	2016-06-01	1 900 010
Summa:			8 637 993
Avgår kortfristig del			-88 008
Summa skulder till kreditinstitut			8 549 985
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			8 197 953

Not 12 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skulder till MBF	150	100
Deponerade medel	50 000	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>50 150</u>	<u>100</u>

Årsta 2016-05-15

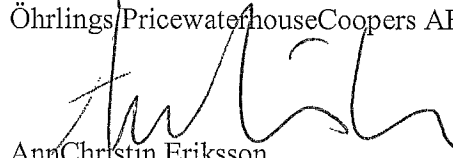

Johan Larsson
Ordförande


Carl-Johan Asp
Ledamot


Bernt Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-17.

Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ämmern 1, org.nr 769612-1354

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ämmern 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ämmern 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 17 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor