

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF AMETISTEN I ENSKEDE**

Org. nr. 769621-8291

**ÅR 2015**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2015-01-01 - 2015-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Verksamheten

---

#### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2010-07-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-29 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: De Gamlas Vänner 9  
Adress: Gamla Tyresövägen 351 A-D  
121 34 Enskededalen

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2015

##### *Ordinarie:*

Henric Anghem	Ledamot
Urban Reese	Ledamot
Martin Rabe	Ledamot
Jimmy Sigwid	Ledamot
Magnus Knutsson	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Maria Liljeby  
Mats-Åke Öberg  
Rebecca Adlertz

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2015

##### *Ordinarie:*

Urban Reese	Ledamot
Magnus Knutsson	Ledamot
Jimmy Sigwid	Ledamot
Emma Ravald	Ledamot
Jan Dahlström	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Mats-Åke Öberg

#### **Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två (2) i förening av ledamöterna.

#### **Revisorer**

##### *Ordinarie:*

Ernst & Young AB	
Carlos Esterling	Auktoriserad revisor

##### *Suppleant:*

Ernst & Young AB

#### **Valberedning**

Jenny Karlsson  
Pernilla Selander

## Brf Ametisten i Enskede 769621-8291

Ordinarie föreningsstämman hölls den 11 maj 2015

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret utöver det konstituerande mötet.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: De Gamlas Vänner 9

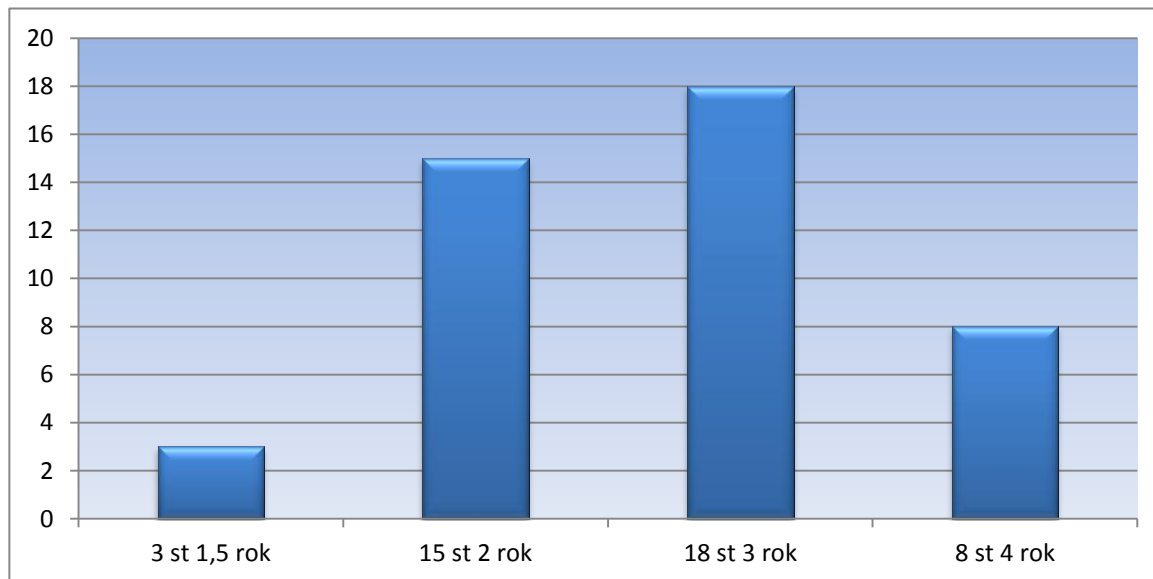
Nybyggnadsår och värdeår är 2012.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	60 041 000	60 041 000
Varav byggnader:	43 441 000	43 441 000
Varav mark:	16 600 000	16 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 44 bostäder. Den totala bostadsytan är 3006 kvm. Föreningen har också 20 st parkeringsplatser och 21 st garageplatser som båda upplåts genom avtal med föreningen.

### Lägenhetsfördelning



### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska supporten samt fastighetsskötsel sköts av T&T Förvaltnings AB

**Brf Ametisten i Enskede**  
**769621-8291**

**Avtal med leverantörer**

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	Sebastian Krol
Snöröjning	Dannes Allservice
Hissavtal	Kone
Kabel-TV/Bredband	Telia
El	Switch Nordic Green
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

**Föreningens ekonomi**

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

*Driftkostnader* är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

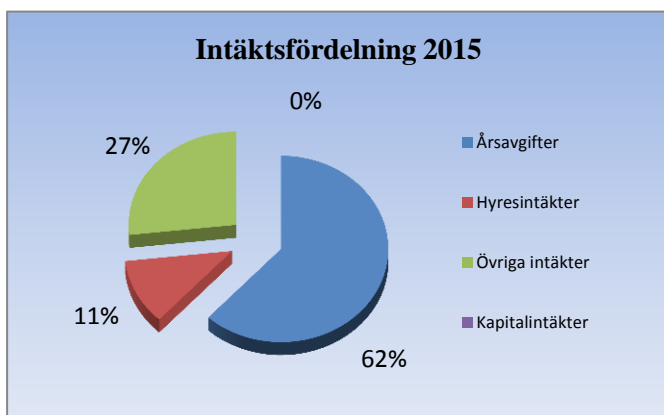
*Kapitalkostnader* består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

*Slitagekostnader* är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

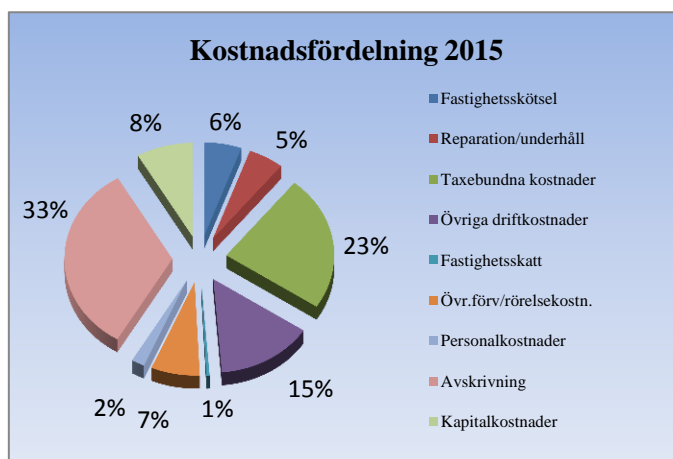
<b>Utfall</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Intäkter	2 452 322	2 375 658
Driftkostnader (exkl. årets avskrivningar)	-1 608 477	-1 754 061
Kapitalkostnader	-339 557	-575 884
Slitagekostnader	-90 180	-90 180
	<b>414 108</b>	<b>-44 467</b>

**Brf Ametisten i Enskede**  
**769621-8291**



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 517
Hyresintäkter	280
Övriga intäkter	655
Kapitalintäkter	0
<b>Summa</b>	<b>2 452</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	164
Reparation/underhåll	155
Taxebundna kostnader	685
Övriga driftkostnader	424
Fastighetsskatt	14
Övr.förv/rörelsekostn.	214
Personalkostnader	58
Avskrivning	969
Kapitalkostnader	247
<b>Summa</b>	<b>2 930</b>



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

---

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten*

Föreningen hade en gemensam städdag under våren och en under hösten.

Peab har utfört en större garantiåtgärd i garaget.

Peab har utfört en garantiåtgärd gällande dräneringen vid Hus C.

## **Medlemsinformation**

---

Under året har 4 st (f.å 3) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per en 31 december 2015 var 68 st (f.å. 69). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Flerårsöversikt

---

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 452	2 376	2 316	1 460
Resultat efter fin. poster, tkr	-477	-830	-768	10
Balansomslutning, tkr	128 556	129 004	130 443	-
Soliditet, %	86%	86%	85%	-
Kassalikviditet, %	186%	133%	-	-
Snittränta, %	1,35%	1,78%	-	-
Årsavgift, kr/kvm boyta	505	503	495	-
Lån, kr/kvm boyta	6 077	6 108	5 989	-
Ränta, kr/kvm boyta	82	161	236	-
Värme, kr/kvm	59	77	81	-
El, kr/kvm	98	91	109	-
Vatten, kr/kvm	16	18	6	-

## Resultatdisposition

---

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 769 000
årets förlust	-477 232
	<hr/>
	<b>-2 246 232</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	90 180
i ny räkning överföres	-2 336 412
	<hr/>
	<b>-2 246 232</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Nettoomsättning	1	1 796 840	1 805 865
Övriga rörelseintäkter	2	655 482	569 793
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>2 452 322</b>	<b>2 375 658</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 442 158	-1 490 955
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-214 104	-187 616
Personalkostnader	5	-57 824	-75 490
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-968 911	-968 911
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 682 997</b>	<b>-2 722 971</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		50	1
Räntekostnader		-246 607	-482 795
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-477 232</b>	<b>-830 107</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-477 232</b>	<b>-830 107</b>



**BALANSRÄKNINGAR**

Not

2015-12-31

2014-12-31

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	6	127 699 647	128 660 468
Maskiner, inventarier och installationer	7	246	8 336
		<b>127 699 893</b>	<b>128 668 804</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**127 699 893**

**128 668 804**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		10 434	10 434
Skattefordringar		3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 556	127 318
		<b>117 993</b>	<b>137 753</b>

Kassa och bank

9

737 777

235 317

**Summa omsättningstillgångar**

**855 771**

**373 070**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**128 555 664**

**129 041 874**

---

## BALANSRÄKNINGAR

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		93 186 000	93 186 000
Upplåtelseavgifter		18 804 000	18 804 000
Fond för yttre underhåll		180 360	90 180
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>112 170 360</b>	<b>112 080 180</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 769 000	-848 712
Årets resultat		-477 232	-830 107
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 246 232</b>	<b>-1 678 819</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 924 129</b>	<b>110 401 361</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	18 173 610	18 266 610
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 173 610</b>	<b>18 266 610</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		93 000	93 000
Leverantörsskulder		73 980	72 472
Skatteskulder		28 820	28 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	262 125	179 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>457 925</b>	<b>373 903</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>128 555 664</b>	<b>129 041 874</b>

### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		18 592 110	18 592 110
------------------------	--	------------	------------

#### Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	3 år	3 år

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter bostäder	1 516 740	1 513 415
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	280 100	292 450
		<b>1 796 840</b>	<b>1 805 865</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Förbrukningsavgifter	332 901	0
	Värme och uppvärmning varmvatten	32 271	48 224
	El	164 267	181 102
	Uppvärmning	0	332 191
	Försäkringsersättning	111 445	0
	Övriga intäkter	14 598	8 276
		<b>655 482</b>	<b>569 793</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	71 914	112 763
	Städ	61 567	63 300
	Besiktningkostnader	4 425	4 315
	Snöröjning/Halkbekämpning	8 902	0
	Förbrukningsmaterial	16 696	0
		<b>163 504</b>	<b>180 378</b>
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	8 500	833
	Reparation tvättstuga	4 079	1 688
	Reparation lokaler	24 993	19 750
	Reparation installationer	1 088	52 767
	Rep markanläggningar	10 456	59 525
	Övriga reparationer	0	4 738
		<b>49 116</b>	<b>139 301</b>
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll	77 575	0
	Underhåll installationer	14 346	0
	Underhåll av markytor	13 688	0
		<b>105 609</b>	<b>0</b>

**Brf Ametisten i Enskede**  
**769621-8291**

<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
El	345 932	319 113
Uppvärmning	207 687	269 234
Vatten	55 051	63 175
Sophämtning	76 425	73 473
	<b>685 095</b>	<b>724 995</b>
<i>Övriga driftkostnader</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsförsäkringar	6 860	0
Tomträttsavgäld	303 116	303 116
TV/Bredband	114 448	114 345
	<b>424 424</b>	<b>417 461</b>
<i>Fastighetsskatt</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsskatt lokaler	14 410	28 820
	<b>14 410</b>	<b>28 820</b>
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 442 158</b>	<b>1 490 955</b>
<b>Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förbrukningsinventarier	9 979	535
Telekommunikation	2 917	0
Försäkringspremier	39 994	36 607
Revisionsarvode	43 750	60 750
Arvode ekonomisk förvaltning	38 335	62 581
Konsultarvoden	0	2 223
Medlemsavgift organisationer	0	2 897
Övriga externa tjänster	48 256	18 856
Övriga omkostnader	30 873	3 167
	<b>214 104</b>	<b>187 616</b>
<i>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	43 750	60 750
	<b>43 750</b>	<b>60 750</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränsleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Brf Ametisten i Enskede**  
**769621-8291**

<b>Not 5</b>	<b>Anställda och personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
	Arvoden till styrelsen	44 000	58 665
	Arbetsgivaravgifter	13 824	16 825
		<b>57 824</b>	<b>75 490</b>
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	96 082 110	96 082 110
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 082 110</b>	<b>96 082 110</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
	Ingående avskrivningar	-1 921 642	-960 821
	Årets avskrivningar	-960 821	-960 821
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 882 463</b>	<b>-1 921 642</b>
	<b>Mark</b>		
	Ingående markvärde	34 500 000	34 500 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>127 699 647</b>	<b>128 660 468</b>
<b>Not 7</b>	<b>Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	24 516	24 516
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 516</b>	<b>24 516</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-16 180	-8 090
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 090	-8 090
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 270</b>	<b>-16 180</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>246</b>	<b>8 336</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tv/Bredband	9 641	0
	Försäkring	6 670	5 975
	Förvaltningsarvode	15 465	35 923
	Tomterättsavgäld	75 779	75 779
	Övriga upplupna intäkter	0	9 641
		<b>107 556</b>	<b>127 318</b>

**Brf Ametisten i Enskede**  
**769621-8291**

<b>Not 9</b>	<b>Likvida medel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Den löpande verksamheten</b>		
	Resultat efter finansiella poster	-477 232	-830 107
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	968 911	968 911
	<b>förändringar av rörelsekapital</b>	<b>491 679</b>	<b>138 803</b>
	<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
	Förändring av kortfristiga fordringar	19 760	288 963
	Förändring av kortfristiga skulder	84 021	-478 313
	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>595 460</b>	<b>-50 546</b>
	<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	Amorteringar	-93 000	-93 000
	<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-93 000</b>	<b>-93 000</b>
	<b>Årets kassaflöde</b>	<b>502 460</b>	<b>-143 546</b>
	Likvida medel vid årets början	235 317	378 862
	<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>737 777</b>	<b>235 317</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	93 186 000	0	93 186 000
Upplåtelseavgifter	18 804 000	0	18 804 000
Fond för yttre underhåll	90 180	90 180 *	180 360
Balanserat resultat	-848 712	-920 287	-1 769 000
Resultat föregående år	-830 107	830 107	0
Årets resultat	0	-477 232	-477 232
		90 180	
		<b>90 180</b>	

<b>Not 11</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>
	Danske Bank	0,806%	2022-12-30
	Danske Bank	1,456%	2016-06-30
	Nästa års amortering		
		8 970 555	9 063 555
		9 296 055	9 296 055
		-93 000	-93 000
		<b>18 173 610</b>	<b>18 266 610</b>

Årets amortering uppgår till 93 tkr. Av föreningens långfristiga skulder förfaller ca. 51% (9 296 055 sek) inom två år. Den resterande delen om ca. 49% (8 970 555 sek) förfaller efter fem år eller längre fram i tiden.

**Brf Ametisten i Enskede  
769621-8291**

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	153 994	38 010
	Revisionsarvode	40 000	40 000
	Fjärrvärme	26 685	32 071
	El	41 446	43 611
	Sophämtning	0	14 483
	Övrigt	0	11 437
		<b>262 125</b>	<b>179 612</b>

Stockholm den 2016

Urban Reese  
Ledamot

Magnus Knutsson  
Ledamot

Jimmy Sigwid  
Ledamot

Emma Ravald  
Ledamot

Jan Dahlström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016

Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor