



Brf Ampeln 12

Årsredovisning 2024


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning för

Brf Ampeln 12

769614-3382

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-12
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-15
Övriga noter	15-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Ampeln 12 (769614-3382) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Brf Ampeln 12 i Hammarbyhöjden är en äkta bostadsrättsförening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsår: 2006-05-02

Överlåtelse av fastighet: 2009-08-13, Fastighets AB Mariestadsvägen överlåter fastigheten Ampeln 12 till bostadsrättsföreningen.

Stadgar: registrerade 2024-01-19 hos Bolagsverket.

Försäkring: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg och Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen saknar verklig huvudman.

Underhållsplan: föreningen arbetar utifrån en underhållsplan, som årligen uppdateras genom en besiktning av huset, som utförs av teknisk förvaltare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ampeln 12 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Mariestadsvägen 14-24.

Ampeln 12 byggdes år 1943.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2033-03-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2050-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	1 560
1	Lägenheter, hyresrätt	43
3	Lokaler, hyresrätt	104

Lokalerna med hyresrätt är under ombyggnad till kommande bostadsrätter

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Maria Boustedt Hedvall	Ordförande
Peter Hägglund	Kassör
Sarianna Cortes	Sekreterare
Jörgen Ahlström	Ledamot
Sofie Hemberg	Ledamot
Sandra Attermo	Suppleant
Eliina Brinkberg	Suppleant
Nina Stenviken	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sandra Attermo, Maria Boustedt Hedvall, Jörgen Ahlström, Sofie Hemberg, Sarianna Cortes och Nina Stenviken.

Föreningens firma tecknas av Maria Boustedt Hedvall och Jörgen Ahlström.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Maria Boustedt Hedvall och Jörgen Ahlström eller hela styrelsen gemensamt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Frida Wilson.

Valberedningen har utgjorts av Olle Grahn och Bobby Vellucci.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Ytskiktsrenovering av hyreslägenheten
2023	Byte av VVC-pump
2022	Byte av avloppsstammar i källaren
2022	Skyddsknackning av balkonger samt besiktning av balkongexpert
2022	Byte av tvättmaskin i tvättstugan
2019	OVK genomförd och godkänd installation
2018	Kodlås och säkerhetsklassat låssystem i samtliga portar och källardörrar
2018	Nytt tak, nya betongplattor, ny underlagstäckning och läkt, nyläggning av plåtarbeten, samt isolering av skorstenar
2018	Ny fjärrvärmecentral
2018	Tilläggsisolering av vind
2018	Ny armatur i källare, cykelrum och tvättstuga
2017-2018	Byte av radiatorventiler och värmereglage (injustering 2018)
2017	V/A/Sanitet i källare, demontering och nydragning av VVS-stråk, sanering av gamla elledningar
2016	Installation av fiber, draget till samtliga lägenheter

2014	Målning av samtliga trappuppgångar och tvättstugan
2013	Radonundersökning genomförd och godkänd, ombyggnad föreningslokal, putsning och lagning betongtrappor, ny maskinpark i tvättstugan samt nytt bokningssystem
2012	Byte av elstigar samt framdragning av 3-fas till samtliga lägenheter, nya säkerhetsdörrar till entré och källargång, renovering av avloppstammar, relining av avloppstammar
2011	Uppfräschning av gård
1997	Byte av V/A stammar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Byte av tvättmaskin & torktumlare, lagning asfalt, OVK
2025	Fasadrenovering, helrenovering balkonger, målning entrédörrar och trapppräcken, samt målning av undersida takfot
2026	Målning källarfönster
2030	Byte av el huvudservis, undercentral, elcentral

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 5 procent.

Under 2025 har föreningen gjort en avgiftshöjning med 9 % fr o m 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan tillkomma under året.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 37 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 37 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bredband och TV	Tele 2
Gruppavtal och anslutningsavtal bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Elavtal	Fortum/Ellevio
Snöskottning av yttertak	Karlaplans Plåt AB
Städning av trapp och tvättstuga	Städpoolen Scandinavia
Fastighetsskötsel	BeWe Fastighetsskötsel AB
Teknisk förvaltning	Stoft Fastighetsteknik AB

Jouravtal classic
fastighetsservice
Sophämtning

DRS Fastighetsjour
Stockholm Vatten och Avfall, PreZero

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under räkenskapsåret 2024 har en underhållsspolning av fastighetens stammar ägt rum. En cykel-/barnvagnsramp har installerats upp till källaringången.

Bostadisering av lokaler

I februari 2024 fick föreningen besked om bygglov för att bostadisera lokalerna i källaren. Föreningens partner, Gleipnergruppen, fick startbesked från stadsbyggnadskontoret i augusti, och kunde i september inleda arbetet med att riva befintlig inredning i lokalerna. Därefter inleddes projekterings- och offertprocessen, som fortfarande höll på vid årets slut.

Höjning av hyra och avgifter

Hyresgästens hyra höjdes med 4,1 procent fr o m 2024-01-01. Hyran höjdes på nytt med 5,8 procent fr o m 2024-07-01. Under hösten aviserade styrelsen en höjning av hyran med 7,5 procent från 2025-04-01. Årsavgifterna för medlemmarna höjdes med 5,0 procent fr o m 2024-04-01. Under hösten aviserade styrelsen en höjning av årsavgifterna med 9 procent från 2025-01-01.

Byte av regelverk för årsredovisning

Under hösten beslutade styrelsen att byta regelverk från K2 till K3. Detta eftersom K2 har ett förbud för komponentavskrivningar. Fördelen med K3 är att det ger en större flexibilitet, där investeringar (t ex renoveringar av fastigheten) inte belastar årets resultat. Övergången till K3 kommer att ske under 2025.

Stadgeändring

Föreningen uppdaterade stadgarna på grund av lagändringar. De ändrade stadgarna registrerades 2024-01-19.

Städdagar

Under året har två städdagar hållits.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på ökade kostnader för uppvärmning och tomträttsavgäld, samt räntor som fortfarande ligger på höga nivåer och fortsätter slå mot föreningens ekonomi. Styrelsen ser över avgiftsnivån i föreningen för att nå en långsiktig balans mellan intäkter och kostnader.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 786	1 704	1 582	1618
Resultat efter fin. poster (tkr)	-435	-326	-3 410	-160
Soliditet (%)	60,4%	60,9%	61,2%	68,7%

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	1 090	1002
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 504	8550
Skuldsättning kr/kvm brf yta	9 305	9356
Räntekänslighet %	9%	9%
Energikostnad kr/kvm	292	251
Sparande per kvm	-88	-6
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95%	91%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 488 470	6 067 037		-8 838 969	-326 231	23 390 307
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			728 185	-728 185		
Balanseras i ny räkning				-326 231	326 231	
Årets resultat					-435 215	-435 215
Belopp vid årets utgång	26 488 470	6 067 037	728 185	-9 893 385	-435 215	22 955 092

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-9 893 385
Årets resultat	-435 215
Totalt	-10 328 600
Balanseras i ny räkning	
Summa	-10 328 600

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 785 799	1 704 399
Övriga rörelseintäkter	3	3 223	9 226
Summa rörelseintäkter		1 789 022	1 713 625
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 327 023	-1 201 229
Övriga externa kostnader	5	-27 061	-31 288
Personalkostnader och arvoden	6	-77 145	-68 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 337	-245 340
Summa rörelsekostnader		-1 676 566	-1 546 233
Rörelseresultat		112 456	167 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 965	12 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-560 636	-506 168
Summa finansiella poster		-547 671	-493 623
Resultat efter finansiella poster		-435 215	-326 231
Resultat före skatt		-435 215	-326 231
Årets resultat		-435 215	-326 231

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 084 093	37 321 017
Inventarier, maskiner och installationer	8	25 237	30 847
Summa materiella anläggningstillgångar		37 109 330	37 351 864
Summa anläggningstillgångar		37 109 330	37 351 864
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	651 268	805 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 864	67 823
Summa kortfristiga fordringar		715 132	873 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	202 160	201 752
Summa kassa och bank		202 160	201 752
Summa omsättningstillgångar		917 292	1 074 857
SUMMA TILLGÅNGAR		38 026 622	38 426 721

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 555 507	32 555 507
Fond för yttre underhåll		728 185	0
Summa bundet eget kapital		33 283 692	32 555 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 893 385	-8 838 969
Årets resultat		-435 215	-326 231
Summa fritt eget kapital		-10 328 600	-9 165 200
Summa eget kapital		22 955 092	23 390 307
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 500 000	7 246 500
Summa långfristiga skulder		2 500 000	7 246 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	12 016 500	7 349 000
Leverantörsskulder		123 000	76 678
Skatteskulder		6 496	6 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	425 534	358 160
Summa kortfristiga skulder		12 571 530	7 789 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 026 622	38 426 721

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	112 455	167 392
Avskrivningar	242 534	245 340
Erlagd ränta och ränteintäkter	-547 671	-493 623
	-192 682	-80 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-192 682	-80 891
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	0	161
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-5 652	-27 551
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	46 322	27 350
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	67 795	72 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84 217	-8 480
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-79 000	-69 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79 000	-69 000
Årets kassaflöde	-163 217	-77 480
Likvida medel vid årets början	1 005 466	1 082 945
Likvida medel vid årets slut	842 249	1 005 465

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande

avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 640 883	1 562 803
Hyror	138 924	138 006
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 992	3 590
Summa	1 785 799	1 704 399

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	8 746
Övrigt	3 223	480
Summa	3 223	9 226

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	100 751	91 932
Städning	44 416	59 473
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 686	0
Trädgårdsskötsel	1 250	1 198
Snöröjning	15 461	20 372
Reparationer	128 966	5 104
El	33 065	34 042
Uppvärmning	338 106	320 338
Vatten	96 145	73 245
Sophämtning	55 668	50 362
Försäkringspremie	9 171	31 676
Tomträttsavgäld	197 450	159 775
Fastighetsavgift bostäder	50 460	47 670
Fastighetsskatt lokaler	15 760	15 760
Övriga fastighetskostnader	1 421	1 618
Kabel-tv/Bredband/IT	69 119	61 953
Förvaltningsarvode ekonomi	96 388	87 816
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	480
Panter och överlåtelser	3 939	5 907
Förvaltningsarvode teknik	0	48 838
Teknisk förvaltning utöver avtal	0	8 538
Övriga externa tjänster	9 150	9 570
	<u>1 278 860</u>	<u>1 135 667</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	56 786
Övrigt	48 163	8 776
	<u>48 163</u>	<u>65 562</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 327 023</u>	<u>1 201 229</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	3 011	0
Konsultarvode	0	3 038
Revisionarvode	24 050	28 250
Summa	<u>27 061</u>	<u>31 288</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	53 200
Sociala kostnader	19 845	15 176
Summa	<u>77 145</u>	<u>68 376</u>

* Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 692 391	23 692 391
-Ombyggnad	1 056 336	1 056 336
-Mark	16 464 204	16 464 204
	41 212 931	41 212 931
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 891 914	-3 654 986
-Årets avskrivning enligt plan	-236 924	-236 928
	-4 128 838	-3 891 914
Redovisat värde vid årets slut	37 084 093	37 321 017
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 314 000	21 314 000
Mark	28 462 000	28 462 000
	49 776 000	49 776 000
Bostäder	48 200 000	48 200 000
Lokaler	1 576 000	1 576 000
	49 776 000	49 776 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 582	90 582
Vid årets slut	90 582	90 582
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-59 735	-51 323
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 610	-8 412
Vid årets slut	-65 345	-59 735
Redovisat värde vid årets slut	25 237	30 847

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna	640 089	803 713
Skattekonto och övriga fordringar	11 179	1 569
Redovisat värde vid årets slut	651 268	805 282

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	127 481	125 373
Sparkonto	74 679	76 379
Summa	202 160	201 752

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB	2025-06-28	1,57%	2 185 000	-25 000	2 210 000
SEB	2025-04-28	3,02%	2 380 000	0	2 380 000
SEB	2026-04-28	4,16%	2 500 000	0	2 500 000
SEB	2025-09-28	3,07%	2 500 000	0	2 500 000
SEB	2025-08-28	3,07%	2 400 000	0	2 400 000
SEB	2025-04-28	4,27%	2 551 500	-54 000	2 605 500
Summa			14 516 500	-79 000	14 595 500

Kortfristig del av långfristig skuld	12 016 500
Långfristig del av skuld	2 500 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med vilkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller vilkorsändras inom ett år

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftkostnader	-172 863	-80 890
Upplupna utgiftsräntor	-14 494	-52 729
Upplupna arvoden inkl. soc. avgifter	-69 299	-67 457
Upplupet revisionsarvode	-20 000	-20 000
Förutbetalda hyror & avgifter	-148 878	-137 084
Summa	-425 534	-358 160

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 720 000	14 720 000
Summa ställda säkerheter	14 720 000	14 720 000

Not 14 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Maria Boustedt Hedvall Ordförande

Peter Hägglund

Sarianna Cortes

Sofie Hemberg

Jörgen Ahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Winthers Revisionsbyrå AB
Frida Wilson
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

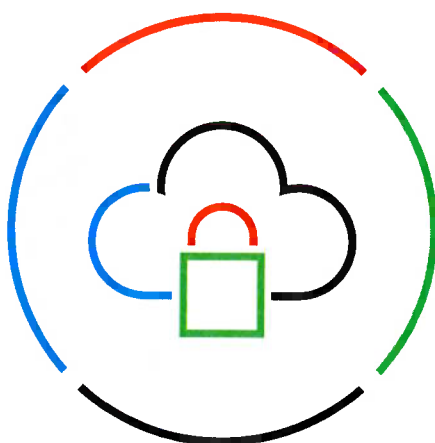
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-11 11:41:59 UTC+00:00

Styrelseledamot

JÖRGEN AHLSTRÖM



SE BankID - 6e2f7f8e-19e1-4d1b-a1b8-48c8e5b39d51

2025-04-11 11:59:06 UTC+00:00

Styrelseordförande

MARIA BOUSTEDT HEDVALL



SE BankID - e9ec8c4a-82cb-4631-860b-693554d383a0

2025-04-11 12:46:45 UTC+00:00

Firmatecknare

SOFIE HEMBERG



SE BankID - ab842bdf-925f-44a1-850d-1a07a5320b41

2025-04-11 13:56:44 UTC+00:00

Firmatecknare

PETER HÄGGLUND



SE BankID - 080f6f0a-bb79-42f0-9f1f-f20d6c75b40c

2025-04-11 14:07:54 UTC+00:00

Styrelseledamot

Sarianna Sif Cortes



SE BankID - 686cb847-06f0-4a6c-9ffb-477ae981a25f

2025-04-11 14:27:54 UTC+00:00

Revisor

FRIDA WILSON



SE BankID - a898565f-1941-484f-8260-0f6b5c9a45bf

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ampeln 12

Org.nr 769614-3382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ampeln 12 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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.

Grund för uttalanden

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

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ampeln 12 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Winthers Revisionsbyrå Aktiebolag

Frida Wilson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-11 14:27:13 UTC+00:00

Revisor

FRIDA WILSON



SE BankID - 3f93ef42-d954-432a-8c70-5924309bfb58

