

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ankdammen

Org nr 769609-2555

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>Sida:</u>
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-12
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankdammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31, föreningens 11:e räkenskapsår.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 1 i Solna kommun. Föreningen har 70 bostadsrätter och upplåter härutöver 9 hyresrätter samt 24 parkeringsplatser. Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av Fastum UBC Förvaltning AB. Cemi Förvaltning AB ombesörjer den tekniska förvaltningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 2013-03-06 amorterades Msek 0,5 på det rörliga lånet. Kvarstående rörligt lån, Msek 10,5, ändrades per samma datum till lån med förfallodag 2017-12-20 med en räntesats på 3,26%. Lånet om Msek 15 med förfallodag 2013-11-26 omförhandlades per samma datum till ett rörligt lån om Msek 5,0 med en räntesats på 2,3% samt ett lån om Msek 10 med förfallodag 2018-09-27 med en räntesats på 3,2%.

Under året har del av kungsaltanen renoverats efter läckage. Årets kostnad för åtgärder uppgår till Tsek 362 inklusive konsult- och juristarvode. Under våren 2014 kommer beslut att fattas om föreningen skall vidta rättsliga åtgärder mot entreprenören.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta	3,42	3,58	3,79	3,68	3,46
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 070	7 147	7 691	8 235	9 176
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	36,67	56,71	61,03	69,72	80,84
Fastighetens belåningsgrad %	43	44	45	47	49

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Föreningen kommer under 2014 att upplåta en hyresrätt, 2 rok, till bostadsrätt.

Inga större investeringar är planerade för år 2014.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 16 (22) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-14.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 (11) överlåtits under året.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande

Balanserat resultat	- 9 885 063
Årets resultat	- 284 823
Avsättning till yttre fond	- 263 000
	- 10 432 886

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

i ny räkning överförs **- 10 432 886**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Fastighetens intäkter			
Årsavgifter		3 676 045	3 676 044
Hysesintäkter		930 153	892 918
Summa intäkter		4 606 198	4 568 962
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader	2	- 1 516 701	- 1 493 058
Underhållskostnader	3	- 433 209	- 317 647
Fastighetsskatt		- 96 860	- 93 377
Övriga externa kostnader	4	- 489 014	- 368 654
Avskrivningar	1, 5	- 845 063	- 817 534
Summa kostnader		- 3 380 848	- 3 090 270
Rörelseresultat		1 225 351	1 478 692
Resultat från finansiella investeringar			
Ränte- och övriga finansiella intäkter	10	50 199	49 554
Ränte- och övriga finansiella kostnader		- 1 560 373	- 1 684 469
Resultat efter finansiella poster		- 284 823	- 156 223
Resultat före skatt		- 284 823	- 156 223
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		- 284 823	- 156 223

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	45 321 386	45 607 389
Mark och markanläggningar	7	44 226 667	44 326 667
Fastighetsförbättringar	8	12 634 265	13 075 484
Inventarier och installationer	9	37 860	55 701
		102 220 178	103 065 241
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	10	47 500	-
		47 500	-
Summa anläggningstillgångar		102 267 678	103 065 241
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		5 979	-
Skattefordran		59 668	47 553
Övriga kortfristiga fordringar		176 873	176 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	53 640	55 523
Avräkningskonto förvaltare, klientmedelskonto		1 017 102	1 495 482
		1 313 262	1 774 687
Kassa och bank		1 373 444	800 348
Summa omsättningstillgångar		2 686 706	2 575 035
SUMMA TILLGÅNGAR		104 954 384	105 640 276

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 100 005	63 100 005
Upplåtelseavgifter		5 286 166	5 286 166
Yttre fond		536 000	273 000
		68 922 171	68 659 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 10 148 063	- 9 728 840
Årets resultat		- 284 823	- 156 223
		- 10 432 886	- 9 885 063
Summa eget kapital		58 489 285	58 774 108
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	45 500 000	45 500 000
		45 500 000	45 500 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda hyror		376 354	331 023
Leverantörsskulder		174 758	89 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	413 987	446 067
Kort del av långfristig skuld		-	500 000
Summa kortfristiga skulder		965 099	1 366 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 954 384	105 640 276

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Lån hos kreditinstitut

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 53 000 000 53 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	<i>Not</i>	<i>2013-01-01</i>	<i>2012-01-01</i>
		<i>-2013-12-31</i>	<i>-2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-	284 823	- 156 223
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		845 063	817 534
		560 240	661 311
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		560 240	661 311
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning / Ökning av rörelsefordringar		461 425	- 310 927
Ökning / Minskning av rörelseskulder		98 931	- 2 358 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 120 596	- 2 007 690
Investeringsverksamheten			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	- 22 250
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar		- 47 500	-
Kortfristiga placeringar		-	1 970 755
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 47 500	1 948 505
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av upplåtelseavgifter		-	530 000
Amortering lån		- 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 500 000	- 970 000
Årets kassaflöde		573 096	-1 029 185
Likvida medel från årets början		800 348	1 829 533
Likvida medel vid årets slut		1 373 444	800 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		845 063	817 534

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 – Allmänt

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilket sker månadsvis.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömd nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan %	2013	2012
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader *)	0,60 %	0,55 %
Mark	-	-
Fastighetsförbättringar, stambyte	2,5 %	2,5 %
Fastighetsförbättringar, altanrenovering,	5,0 %	5,0 %
Markanläggning	5,0 %	5,0 %
Inventarier och installationer	20,0 %	20,0 %

*) Planenlig avskrivning för byggnad ökar fr.o.m år 2012 med 0,05 % per år fram till dess avskrivningssatsen uppgår till 1 % på årsbasis då bedömd nyttjandeperiod ändrats till 100 år.

Avskrivningssatserna avser årsbasis.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom disposition på basis av föreningens underhållsplan.

Personal

Styrelsen uppbär årligt arvode som bestäms på föreningsstämman.

Städning, teknisk och ekonomisk förvaltning utförs av fristående konsultföretag där föreningen ej har något arbetsgivaransvar.

<u>Not 2 - Driftskostnader</u>	2013	2012
Värme	848 565	847 745
Vatten	219 707	217 988
El	120 335	117 273
Fastighetsskötsel	81 599	70 776
Sophämtning	92 634	62 941
Städning	64 900	67 908
Snöröjning	22 463	29 463
Mark och trädgårdsskötsel	66 498	78 964
	1 516 701	1 493 058

<u>Not 3 – Underhållskostnader</u>	2013	2012
Reparation kungsaltan	247 693	-
Reparation VA	66 724	-
Reparation lägenheter	38 811	122 714
Ventilation	5 728	94 672
Övriga underhållskostnader	74 253	100 261
	433 209	317 647

<u>Not 4 – Övriga externa kostnader</u>	2013	2012
Administrativ förvaltning enligt avtal	109 493	101 711
Konsultarvode	105 015	-
Styrelsearvode	80 000	81 250
Fastighetsförsäkring	54 969	51 373
Revisionsarvode	25 000	25 000
Juristarvode	23 656	4 375
Sociala kostnader	25 855	22 164
Com Hem	25 107	20 416
Övriga externa kostnader	39 919	62 365
	489 014	368 654

<u>Not 5 - Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</u>	2013	2012
Byggnad	286 003	262 170
Fastighetsförbättringar, altaner	349 507	349 507
Fastighetsförbättringar, stambyte	91 712	91 712
Inventarier och installationer	17 841	14 145
Markanläggning	100 000	100 000
	845 063	817 534

sn

<u>Not 6 - Byggnad</u>	2013-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	47 667 200	47 667 200
	47 667 200	47 667 200
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 2 059 811	- 1 797 641
Årets avskrivning enligt plan	- 286 003	- 262 170
	- 2 345 814	- 2 059 811
Redovisat värde vid årets slut	45 321 386	45 607 389
<u>Not 7 – Mark och markanläggningar</u>	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	44 435 000	44 435 000
	44 435 000	44 435 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 108 333	- 8 333
Årets avskrivning enligt plan	- 100 000	- 100 000
	- 208 333	- 108 333
Redovisat värde vid årets slut	44 226 667	44 326 667
Taxeringsvärde	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	60 107 000	49 114 000
Mark	64 000 000	32 000 000
	124 107 000	81 114 000
<u>Not 8 – Fastighetsförbättringar</u>	2013-12-31	2012-12-31
Renovering kungsaltaner		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 834 247	1 834 247
	1 834 247	1 834 247
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 641 984	- 550 272
Årets avskrivning enligt plan	- 91 712	- 91 712
	- 733 696	- 641 984
Redovisat värde vid årets slut	1 100 551	1 192 263
Stamrenovering		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 980 263	13 980 263
	13 980 263	13 980 263
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 2 097 042	- 1 747 535
Årets avskrivning enligt plan	- 349 507	- 349 507
	- 2 446 549	- 2 097 042
Redovisat värde vid året slut	11 533 714	11 883 221
Totalt redovisat värde vid årets slut	12 634 265	13 075 484

<u>Not 9 – Inventarier och installationer</u>	2013-12-31	2012-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	303 819	281 569
Nyanskaffning	-	22 250
	303 819	303 819
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 248 118	- 233 973
Årets avskrivning enligt plan	- 17 841	- 14 145
	- 265 959	- 248 118
Redovisat värde vid årets slut	37 860	55 701

<u>Not 10 – Aktier och andelar</u>	2013-12-31	2012-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Årets anskaffning	92 500	-
Nedskrivning	- 45 000	-
	47 500	-

Specifikation av föreningens innehav av aktier och andelar

<i>Företag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % 1)</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>2013-12-31 Redovisat värde</i>
Fastum UBC Förvaltning AB, 556730-0883, Uppsala	0,17%	25	47 500

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Föreningen tilldelades 25 aktier, 2013-02-21, i bolaget Fastum UBC Förvaltning AB när Uppsala Bostadsföreningars Centralförening Ekonomisk Förening bolagiserades. Redovisat värde motsvarar marknadsvärde till det värde aktien hade vid senaste försäljningstillfället.

<u>Not 11 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	2013-12-31	2012-12-31
UBC	24 938	26 266
Fastighetsförsäkring	23 578	21 960
Com Hem	5 124	7 297
	53 640	55 523

Not 12 – Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Bundna-fonder</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat Resultat</u>	<u>Årets Resultat</u>
Vid årets början	63 100 005	5 286 166	273 000	- 9 728 840	- 156 223
Avsättning yttre fond	-	-	263 000	- 263 000	-
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	- 156 223	156 223
Årets resultat	-	-	-	-	- 284 823
Vid årets slut	63 100 005	5 286 166	536 000	- 10 148 063	- 284 823

Not 13 – Skulder till kreditinstitut

	<u>Räntesats</u>	<u>Belopp</u>	<u>Villkorsändring</u>
	<u>2013-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>	
Swedbank AB	2,3%	5 000 000	rörligt
Swedbank AB	3,504 %	20 000 000	2015-01-23
Swedbank AB	3,26 %	10 500 000	2017-12-20
Swedbank AB	3,2 %	10 000 000	2018-09-27
		45 500 000	

<u>Not 14 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	120 843	139 385
Fjärrvärme	107 274	125 129
Styrelsearvode	80 000	80 000
Revisionsarvode	30 000	30 000
Sociala kostnader	28 430	25 136
Övriga upplupna kostnader	47 440	46 417
	413 987	446 067

Solna den 2014-04-02



Britta Gustafsson



Per Jansson



Peter Schultz



Monica Stendahl



Anita Ullsten

Min revisionsberättelse har avgivits 2014 -04 -04



Barbro Nilsson
BDO Mälardalen AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ankdammen
Org.nr. 769609-2555

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankdammen för år 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ankdammen för år 2013.

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

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 4 april 2014



Barbro Nilsson

Auktoriserad revisor