

Årsredovisning
för
Brf Ankdammen

769609-2555

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Ankdammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, föreningens 12:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 juni 2004.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 1 i Solna kommun. Föreningen har 71 bostadsrätter och upplåter härutöver 8 hyresrätter om totalt 697 kvm samt 24 parkeringsplatser.

Lägenhetsbestånd:

<u>Totalt</u>		<u>Varav hyresrätter</u>		
<u>Antal lägenheter</u>	<u>Antal rum</u>	<u>Kvm / lgh</u>	<u>Antal lägenheter</u>	<u>Kvm/lgh</u>
3 st	1 rum och kök	28-29	-	-
34 st	2 rum och kök	61-69	3	62-68
27 st	3 rum och kök	78-93	4	81-93
7 st	4 rum och kök	111	-	-
8 st	5 rum och kök	116-145	1	145

Utifrån nuvarande marknadsvärde föreligger det ett stort värde i innehavet av hyresrätterna.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick under 2014 till 1 217 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 124 107 000 kr, varav byggnadsvärdet är 64 000 000 kr och markvärde 60 107 000 kr. Värdeår är 1959.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av Fastum UBC Förvaltning AB, den tekniska förvaltningen av Cemi Förvaltning AB samt trädgårdsskötsel och vinterunderhåll av Crafttech Sverige AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 juni 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Stendahl Britta Gustafsson Anita Ullsten Max Barrsveden Peter Schultz
-----------	--

Suppleanter	Per Jansson Lennart Åström
-------------	-------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 21 (16) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Revisor

Barbro Karlsson
BDO Mälardalen AB

Valberedning

Helena Sabelström	Sammanställande
Jozé Kovacic	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

På föreningsstämman, 2014-05-13, beslutades i enlighet med styrelsens förslag att inte inleda rättegång för att erhålla ersättning från entreprenören på grund av brister i samband med reparation av kungsaltanen.

Under räkenskapsåret har totalt Msek 2 amorterats på det rörliga lånet.

Föreningen har i juni månad upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt, 2 rok - 62kvm. Försäljningspris Msek 2,020.

I slutet av juli fick föreningen en vattenskada då Stockholm drabbades av översvämningar till följd av ett kraftigt oväder. Stora vattenmängder trängde in på baksidan av byggnaden och hälften av källarplanet vattenskadades. Under augusti åtgärdade NCC på uppdrag av Solna Stad den felaktigt doserade trottoaren då detta förvärrat skadan på föreningens mark och byggnad. Den totala kostnaden för återställande av mark och byggnad uppgick till Tsek 542. Då skadan klassificeras som naturkatastrof täcker försäkringen inte kostnader för återställande av mark, slamsugning av dagvattenbrunnar, bortforsling av boendes skadade lösöre m.m. Beloppet har uppgått till Tsek 156.

Till följd av läckage i en värmestam uppstod en vattenskada i oktober i två lägenheter. Skadorna kommer att vara åtgärdade under maj månad och ett självriskbelopp om Tsek 89 har reserverats i årsbokslutet.

Den 30 mars 2015 hölls en extra föreningsstämma där styrelsens förslag till ändrade stadgar behandlades. Utgångspunkten för de nya stadgarna var Fastighetsägarnas mönsterstadgar. De huvudsakliga ändringarna jämfört med nuvarande stadgar är avgift för andrahandsuthyrning, fastställande av årsavgifterna samt inglasning av balkonger. Då inte samtliga röstberättigade var närvarande krävs ytterligare ett stämmobeslut. Styrelsen kommer därför att framlägga propositionen igen på ordinarie föreningsstämma i juni månad.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Lånet om Msek 20 med förfallodag 2015-01-23 och en räntesats på 3,504% omförhandlades per samma datum till ett lån om Msek 15 med förfallodag 2021-11-25 och en räntesats på 1,89%. Det rörliga lånet om Msek 3 omförhandlades per 2015-01-23 och ökades till Msek 8 med en räntesats på 1,281%.

OVK besiktning har påbörjats under april 2015 och kommer att avslutas under hösten 2015.

Inga större investeringar är planerade för år 2015. Enligt underhållsplanen planeras byte av hissar och renovering av tvättstugorna under år 2016 och 2017.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	3 882 748	3 676 045
Hyror och övriga intäkter	892 328	932 852
Kostnader exkl avskrivningar	-4 021 021	-4 096 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	754 055	512 740
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	116 439	81 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	870 494	594 716
Årets amorteringar	-2 000 000	-500 000
Insatser och upplåtelseavgifter	2 020 000	0
Investeringar	-49 059	0
Förändring likvida medel	841 435	94 716
Likvida medel vid årets början	2 390 546	2 295 830
Likvida medel vid årets slut	3 231 980	2 390 546

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått till en rak avskrivningsplan på 100 år för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 845 tkr 2013 till 1 039 tkr 2014. Föreningen har ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna vilket är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 105 medlemmar. Under året har 11 medlemmar tillträtt samt 11 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 antal överlåtelse. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 105 medlemmar.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	4 770,17	4 600,60	4 568,96	4 414,23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-284,82	-284,82	-156,22	-2 709,63
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	754,06	560,24	661,31	-2 010,67
Soliditet (%)	57,40	55,73	55,64	53,54
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,42	3,58	3,79
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång (kr)	6 759,00	7 070,00	7 147,00	7 691,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	35,05	36,67	56,71	61,03
Fastighetens belåningsgrad (%)	41,00	43,00	44,00	45,00

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 432 887
årets förlust	-284 817
årets avsättning till yttre fond	-274 000
	-10 991 704

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 991 704
	-10 991 704

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 770 169	4 600 598
Övriga rörelseintäkter		1 881	5 600
Summa rörelseintäkter		4 772 050	4 606 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 109 838	-2 035 815
Övriga externa kostnader	3	-355 361	-394 114
Personalkostnader och arvoden	4	-108 617	-105 855
Avskrivningar		-1 038 873	-845 063
Summa rörelsekostnader		-3 612 689	-3 380 847
Rörelseresultat		1 159 361	1 225 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 027	50 199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 447 205	-1 560 373
Summa finansiella poster		-1 444 178	-1 510 174
Resultat efter finansiella poster		-284 817	-284 823
Årets resultat		-284 817	-284 823



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	101 164 427	102 182 318
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	59 104	37 860
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 833	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 230 364	102 220 178
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		101 277 864	102 267 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		165	2 813
Övriga fordringar	9	1 824 583	1 253 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	54 021	53 640
Summa kortfristiga fordringar		1 878 769	1 310 096
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 768 405	1 373 444
Summa kassa och bank		1 768 405	1 373 444
Summa omsättningstillgångar		3 647 174	2 683 540
SUMMA TILLGÅNGAR		104 925 038	104 951 218



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 406 171	68 386 171
Fond för yttre underhåll		810 000	536 000
Summa bundet eget kapital		71 216 171	68 922 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 706 887	-10 148 064
Årets resultat		-284 817	-284 823
Summa fritt eget kapital		-10 991 704	-10 432 887
Summa eget kapital		60 224 467	58 489 284
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	43 500 000	45 500 000
Summa långfristiga skulder		43 500 000	45 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		235 127	174 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	965 444	787 176
Summa kortfristiga skulder		1 200 571	961 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 925 038	104 951 218
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	40-100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 882 748	3 676 045
Hysesintäkter, bostäder	785 181	824 763
P-plats och garage	100 800	98 350
Övriga objekt	1 440	1 440
	4 770 169	4 600 598

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	105 542	81 599
Trädgårdsskötsel	107 600	66 498
Städ	61 044	59 105
Hyra av entrémattor	5 911	5 795
Snöröjning/sandning	56 913	22 463
Hisskostnader	7 400	7 271
Reparationer	254 710	388 721
Hissreparationer	27 725	20 759
Reparation mark	57 501	0
Planerat underhåll	2 768	16 458
El	124 793	120 335
Värme	813 913	848 565
Vatten och avlopp	209 643	219 707
Avfallshantering	94 792	92 634
Försäkringskostnader	54 704	54 969
Försäkringsersättningar	-31 300	0
Självrisker	127 855	0
Kabel TV och bredband	25 164	25 107
Förbrukningsinventarier	1 736	1 255
Förbrukningsmaterial	1 424	4 575
	2 109 838	2 035 816

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	1 070	1 270
Fastighetsavgift	96 143	95 590
Porto	5 003	6 072
Föreningsgemensamma kostnader	5 244	1 666
Revisionsarvode	27 500	25 000
Ekonomisk förvaltning	107 005	109 494
Bankkostnader	2 870	2 320
Mäklararvode och juridisk konsultation	85 823	128 671
Underhållsplan	11 300	3 500
Övriga poster	13 403	20 531
	355 361	394 114

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	80 000	80 000
Övriga arvoden	6 924	0
Sociala avgifter	21 693	25 855
	108 617	105 855

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Ingående avskrivningar	-5 734 392	-4 907 170
Årets avskrivningar	-1 017 891	-827 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 752 283	-5 734 392
Utgående redovisat värde	101 164 427	102 182 318

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	292 037	292 037
Inköp	41 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 287	292 037
Ingående avskrivningar	-254 177	-236 336
Årets avskrivningar	-20 006	-17 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-274 183	-254 177
Utgående redovisat värde	59 104	37 860

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 782	11 782
Inköp	7 809	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 591	11 782
Ingående avskrivningar	-11 782	-11 782
Årets avskrivningar	-976	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 758	-11 782
Utgående redovisat värde	6 833	0

Not 8 Långfristiga värdepapperinnehav

Namn	Kapital- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Fastum UBC Förvaltning AB	0,17%	25	47 500 47 500

	Org.nr	Säte
Fastum UBC Förvaltning AB	556730-0883	Stockholm

25 st aktier à 1 900 kr. Aktier har under 2013 erhållits som utdelning från UBC Ekonomisk Förening och bokfördes till senaste försäljningsvärde per 31 december 2013.

Marknadsvärde per den 31 december 2014: 2 700 kr/aktie, tot. 67 500 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	59 115	59 668
Skattekonto	178 240	176 873
Övriga poster	123 653	0
Avräkningskonto förvaltare	1 463 575	1 017 102
	1 824 583	1 253 643

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 965	23 578
Förutbetalt bredband	5 118	5 124
Förutbetald ekonomisk förvaltning	22 938	24 938
	54 021	53 640

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 100 005	5 286 166	536 000	-10 148 064	-284 823
Insats under året	710 476				
Upplåtelseavgift under året		1 309 524			
Disposition av föregående års resultat:				-284 823	284 823
Avsättning yttre fond			274 000	-274 000	
Årets resultat					-284 817
Belopp vid årets utgång	63 810 481	6 595 690	810 000	-10 706 887	-284 817

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank AB	3,50	2015-01-23	20 000 000	20 000 000
Swedbank AB	3,20	2018-09-27	10 000 000	10 000 000
Swedbank AB	3,26	2017-12-20	10 500 000	10 500 000
Swedbank AB	1,47		3 000 000	5 000 000
			43 500 000	45 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	111 610	120 843
Upplupna styrelsearvoden	80 000	80 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	27 312	28 430
Beräknat arvode för revision extern	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	417 868	373 189
Upplupna renhållningskostnader	16 279	6 799
Upplupna elkostnader	11 725	11 222
Upplupna värmekostnader	117 423	107 274
Upplupna kostnader för snöröjning	14 375	1 875
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	0	663
Upplupna reparationskostnader	0	26 881
Reservation för nedlagd tid	6 924	0
Reservation självrisk skada 10830	88 800	0
Reservation underhållsplan 2014	3 125	0
Reservation målning trapphus	40 004	0
	965 445	787 176

Solna den 20 maj 2015


Peter Schultz



Britta Gustafsson


Max Barrsveden


Monica Stendahl


Anita Ullsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 maj 2015
BDO Mälardalen AB


Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ankdammen

Org.nr. 769609-2555

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankdammen för år 2014.

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 2014 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 Brf Ankdammen för år 2014.

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 oss 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22/5-2015

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor