

Årsredovisning
för
Brf Ankdammen

769609-2555

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ankdammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015, föreningens 13: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 1 september 2015.

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 2015 till 1 243 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 17 juni 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Stendahl Britta Gustafsson Lennart Åström Max Barrsveden Peter Schultz
Suppleanter	Per Jansson Anita Ullsten

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 18 (21) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Revisor

Barbro Karlsson
BDO Mälardalen AB

Valberedning

Helena Sabelström	Sammanställande
Rebecka Pilgrim	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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 plus Msek 5 från bundet lån, totalt Msek 8, omförhandlades per 2015-01-23 till en räntesats på 1,281%.

På extra föreningsstämma, 2015-03-30, samt på ordinarie föreningsstämman, 2015-06-17, antogs nya stadgar, nya ordnings- och trivselregler samt ny gränsdragningslista. De huvudsakliga ändringarna jämfört med tidigare stadgar är avgift för andrahandsuthyrning, fastställande av årsavgifterna samt inglasning av balkonger.

Som ett led i arbetet med egenkontroll och inför planeringen av inglasningen av balkongerna utförde CBI Betonginstitut AB under juni månad en besiktning av samtliga balkongplattor. Enligt rapporten har de flesta balkonger beständighetsproblem med skador i form av betongspjälkningar, sprickor vid kant och infästningar. Skadegraden varierar mellan de olika balkongerna. Balkongräckena, räckeinfästningar och metallramen är utan anmärkning på samtliga balkonger. Enligt CBI's rapport behövde löst sittande betong knackas bort snarast på de balkongplattor som fanns upptagna i rapporten och övriga åtgärder behöver utföras inom fem år alternativt byta samtliga balkongplattor. Då balkongplattorna är de ursprungliga sedan huset byggdes år 1959 beslöt styrelsen att följa CBI's rekommendation att byta balkongplattorna redan under år 2016 och därmed spara reparationskostnader och då få den bästa långsiktiga lösningen både tekniskt och ekonomiskt. Dipart Entreprenad AB utförde arbetet med att ta bort löst sittande betong under november månad. I december tecknade styrelsen konsultavtal med Projektledarhuset AB. Uppdraget omfattar allt från upprättande av förfrågningsunderlag till besiktning av balkongerna. Entreprenadstart beräknas ske före sommaren 2016.

OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts och godkänts 2015-12-10.

Under året har föreningen haft två försäkringsärenden till följd av vattenskador varav en skada uppstått i samband med renovering av en lägenhet. Skadeståndskrav, motsvarande föreningens självrisk, har riktats mot bostadsrätthavarens försäkringsbolag.

Reservation för förfallen hyra har gjorts med Tkr 32. Ärendet handläggs av Jurist & Inkasso.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Föreningen kommer under våren 2016 att upplåta en hyresrätt, 3 rok, till bostadsrätt.

Balkongrenoveringen beräknas uppgå till Msek 5. Byte av hissar och renovering av tvättstugorna har senarelagts till år 2017 och 2018 till följd av balkongrenoveringen.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	4 085 088	3 882 748
Hyror och övriga intäkter	885 803	892 328
Kostnader exkl avskrivningar	-3 918 568	-4 021 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 052 323	754 055
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	10 800	116 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 063 123	870 494
Årets amorteringar	0	-2 000 000
Insatser och upplåtelseavgifter	0	2 020 000
Investeringar	0	-49 059
Förändring likvida medel	1 063 123	841 435
Likvida medel vid årets början	3 231 980	2 390 546
Likvida medel vid årets slut	4 295 103	3 231 980

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. 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 12 medlemmar tillträtt samt 11 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 antal överlåtelser. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 106 medlemmar.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	4 965,10	4 770,17	4 606,20	4 568,96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10,92	-284,82	-284,82	-156,22
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 052,32	754,06	560,24	661,31
Soliditet (%)	57,47	57,40	55,73	55,64
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	3,25	3,42	3,58
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång (kr)	6 759,00	6 759,00	7 070,00	7 147,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	35,05	35,05	36,67	56,71
Fastighetens belåningsgrad (%)	41,00	41,00	43,00	44,00

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	-10 991 704
årets avsättning till yttre fond	-288 000
årets vinst	10 920
	-11 268 784
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-11 268 784
	-11 268 784

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 965 102	4 770 169
Övriga rörelseintäkter		2 304	1 881
Summa rörelseintäkter		4 967 406	4 772 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 411 372	-2 109 838
Övriga externa kostnader	3	-357 708	-355 361
Personalkostnader och arvoden	4	-99 582	-108 617
Avskrivningar		-1 041 403	-1 038 873
Summa rörelsekostnader		-3 910 065	-3 612 689
Rörelseresultat		1 057 341	1 159 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 485	3 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 049 906	-1 447 205
Summa finansiella poster		-1 046 421	-1 444 178
Resultat efter finansiella poster		10 920	-284 817
Årets resultat		10 920	-284 817

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	100 146 536	101 164 427
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	37 154	59 104
Inventarier, verktyg och installationer	7	5 271	6 833
Summa materiella anläggningstillgångar		100 188 961	101 230 364
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		100 236 461	101 277 864
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	165
Övriga fordringar	9	3 460 179	1 824 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	57 873	54 021
Summa kortfristiga fordringar		3 518 052	1 878 769
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 061 049	1 768 405
Summa kassa och bank		1 061 049	1 768 405
Summa omsättningstillgångar		4 579 101	3 647 174
SUMMA TILLGÅNGAR		104 815 562	104 925 038

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 406 171	70 406 171
Fond för yttre underhåll		1 098 000	810 000
Summa bundet eget kapital		71 504 171	71 216 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 279 704	-10 706 887
Årets resultat		10 920	-284 817
Summa fritt eget kapital		-11 268 784	-10 991 704
Summa eget kapital		60 235 387	60 224 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	43 500 000	43 500 000
Summa långfristiga skulder		43 500 000	43 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		277 227	235 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	802 948	965 444
Summa kortfristiga skulder		1 080 175	1 200 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 815 562	104 925 038
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
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*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	4 085 088	3 882 748
Hysesintäkter, bostäder	778 824	785 181
P-plats och garage	99 750	100 800
Övriga objekt	1 440	1 440
	4 965 102	4 770 169

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	161 729	105 542
Trädgårdsskötsel	142 525	107 600
Städ	61 798	61 044
Hyra av entrémattor	5 898	5 911
Snöröjning/sandning	76 875	56 913
Hisskostnader	21 134	7 400
Reparationer	325 813	254 710
Hissreparationer	20 596	27 725
Reparation mark	0	57 501
Planerat underhåll	158 760	2 768
El	97 546	124 793
Värme	835 829	813 913
Vatten och avlopp	210 612	209 643
Avfallshantering	108 504	94 792
Försäkringskostnader	58 131	54 704
Försäkringsersättningar	0	-31 300
Självrisker	89 000	127 855
Kabel TV och bredband	24 696	25 164
Förbrukningsinventarier	10 210	1 736
Förbrukningsmaterial	1 716	1 424
	2 411 372	2 109 838

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetskatt	1 070	1 070
Fastighetsavgift	98 197	96 143
Porto	5 182	5 003
Reservation förfallen hyra	32 470	0
Föreningsgemensamma kostnader	7 604	5 244
Revisionsarvode	27 503	27 500
Ekonomisk förvaltning	85 172	107 005
Bankkostnader	2 380	2 870
Mäklararvode och juridisk konsultation	79 058	85 823
Underhållsplan	4 000	11 300
Övriga poster	15 072	13 403
	357 708	355 361

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	80 000	80 000
Övriga arvoden	-1 369	6 924
Sociala avgifter	20 951	21 693
	99 582	108 617

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Ingående avskrivningar	-6 752 283	-5 734 392
Årets avskrivningar	-1 017 891	-1 017 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 770 174	-6 752 283
Utgående redovisat värde	100 146 536	101 164 427

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	333 287	292 037
Inköp	0	41 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 287	333 287
Ingående avskrivningar	-274 185	-254 177
Årets avskrivningar	-21 950	-20 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 135	-274 183
Utgående redovisat värde	37 152	59 104

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 591	11 782
Inköp	0	7 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 591	19 591
Ingående avskrivningar	-12 758	-11 782
Årets avskrivningar	-1 562	-976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 320	-12 758
Utgående redovisat värde	5 271	6 833

Not 8 Långfristiga värdepapperinnehav

Namn	Kapitalandel	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 2015: 2 700 kr/aktie, tot. 67 500 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	57 061	59 115
Skattekonto	143 845	178 240
Övriga poster	25 219	123 653
Avräkningskonto förvaltare	3 234 054	1 463 575
	3 460 179	1 824 583

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 570	25 965
Förutbetalt bredband	5 505	5 118
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	22 298	22 938
Förutberald serviceavgift	2 500	0
	57 873	54 021

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 810 481	6 595 690	810 000	-10 706 887	-284 817
Disposition av föregående års resultat:				-284 817	284 817
Avsättning yttre fond			288 000	-288 000	
Årets resultat					10 920
Belopp vid årets utgång	63 810 481	6 595 690	1 098 000	-11 279 704	10 920

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank, 1,89%	2021-11-11	15 000 000	20 000 000
Swedbank, 3,20%	2018-09-27	10 000 000	10 000 000
Swedbank, 3,26%	2017-12-20	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 0,783%	rörlig	8 000 000	3 000 000
		43 500 000	43 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	116 440	111 610
Upplupna styrelsearvoden	80 000	80 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 136	27 312
Beräknat arvode för revision extern	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	401 751	417 868
Upplupna renhållningskostnader	9 727	16 279
Upplupna elkostnader	9 631	11 725
Upplupna värmekostnader	108 862	117 423
Upplupna kostnader för snöröjning	6 250	14 375
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	9 277	0
Upplupen kostnad förvaltning	1 875	0
Reservation för nedlagd tid	0	6 924
Reservation självrisk skada 10830	0	88 800
Reservation underhållsplan	4 000	3 125
Reservation målning trapphus	0	40 004
	802 949	965 445

Solna den 7 mars 2016



Monica Stendahl



Peter Schultz



Britta Gustafsson

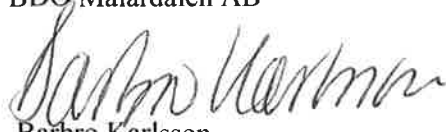


Max Barrsveden



Lennart Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/3-2016
BDQ 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 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ankdammen för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 14/3 2016

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor