

# Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Ankdammen 33

Org.nr 769623-2755



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

### Kontaktinformation

Ankdammsgatan 33, 17167 Solna  
[styrelsen@ankdammen33.se](mailto:styrelsen@ankdammen33.se) (alla ledamöter)  
[www.ankdammen33.se](http://www.ankdammen33.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
08- 522 18 242 (kundsupport)  
[backoffice.deloitte@h1.se](mailto:backoffice.deloitte@h1.se)  
[www.deloitte.se/fastighetsekonomi](http://www.deloitte.se/fastighetsekonomi)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse omfattar även parkeringsplatser på fastighetens mark

**Föreningens fastighet**, Byggmästaren 4 i Solna kommun förvärvades 2012-04-27.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Ankdammsgatan 33. Fastigheten byggdes 1959-60 och har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6370 kvm, varav 4948 kvm utgör lägenhetsyta och 358 kvm lokalyta. I föreningen finns 32 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende, externt endast vid tidigare ingångna avtal. I dagsläget är det kö till platserna.

### Lägenhetsfördelning

7 st 3 rum och kök á 78-79 kvm  
38 st 4 rum och kök á 95-97 kvm  
7 st 5 rum och kök á 112 kvm

Av dessa lägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 7 lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är

George Gabi, avtal till 2017-06-30  
Natcha AB avtal till 2019-03-01  
Adèle Häggqvist avtal till 2018-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Bostadsrättstillägg tecknas separat av varje bostadsrättsinnehavare/medlem för samtliga lägenheter.

Underhållsplan. Föreningen arbetar utifrån underhållsplanen som upprättades inför 2015 och sträcker sig 10 år. Underlaget för detta arbete uppdateras fortlöpande med de behov som upptäcks under tidens gång och med vad som kan tänkas vara värdeskapande för fastigheten, föreningen och dess medlemmar som helhet.

Tidigare genomförda åtgärder	År
Stambyte	2012-13
Omträdning EI	2012-13
Omläggning av takavvattning	2012-13
Nya hissar	2013
Radiatorventiler utbytta	2013
Sopanläggning, Molokbehållare	2014
Undercentral för fjärrvärme utbytt	2014
Nya entrépartier och låsning	2014-15

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Nordstaden AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-09 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-02-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-07-15.

Föreningen är skattemässigt en äkta bostadsrättsförening och medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 88 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 88.

Under året har 6 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 3 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-04-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mattias Ljunggren	ledamot/Ordf
Lars-Göran Palm	ledamot/Sekr.
Helene Lilja	ledamot/Kassör
Marie Brolin	ledamot
Sofia Bryggare	ledamot
Lena Haenel	ledamot
Helena Schuber	ledamot
Jan Willgren	suppleant

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Saeed Hoshidar och Charlotte Frisell, varav den förstnämnde har avgått under året i samband med avflyttning.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 13 st.

## Händelser under räkenskapsåret

Under året har ett flertal underhålls- och renoveringsprojekt utförts. Föreningens samtliga lås har bytts. Ett skalskydd baserat på Aptus passersystem och porttelefon samt tvättstugebokning har installerats. Ett fiberbaserat fastighetsnät för bredband har installerats i samtliga lägenheter. Därutöver har flera mindre underhålls- och renoveringsprojekt utförts

Hyresavtal har tecknats på 3 lokaler vilket innebär att samtliga 7 är uthyrda under 2016.

**Föreningens resultat** för år 2015 är -133 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -576 kkr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre räntekostnader under året jämfört med tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2015 minskat med 576 kkr beroende på amorteringar, samt den lägre räntenivån.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 1 100 kkr, exkluderar man dem blir resultatet 967 kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 967 kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	År
Fiberbaserat bredband till alla lgh	2015

**Planerat underhållsbehov** för föreningens fastighet, bedömd av styrelsen, uppgår till 1 945 kkr för den närmaste 10-årsperioden enligt nyligen uppdaterad underhållsplan. Här intill redovisas de åtgärder som inplanerade för åtgärd till och med år 2024.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/ kkr.
Renovering allmänna utrymmen	2016-2024	100
Fasadrenovering	2017-2024	60
Mark & trädgård	2016-2024	180
Renovering/underh. ventilationssystem	2016-2020	1130
Värmeeffektivisering	2016-2019	160

## Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012
Omsättning, kkr	3 875	3 892	3 848	2 837
Resultat efter finansiella poster, kkr	-133	-576	-802	-55
Soliditet, %	60,66%	60,22%	60,49%	59,99%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	642	642	604	398
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 776	11 947	11 947	12 107
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 878	17 878	17 878	17 833
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,11%	3,13%	3,58%	4,67%
Fastighetens belåningsgrad, % **	40,10%	40,36%	40,25%	43,74%

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag	
Balanserat resultat	-2 147 672
Årets resultat	-133 345
	<hr/>
	-2 281 017
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	294 579
I ny räkning överföres	-2 575 686
	<hr/>
	-2 281 017

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	3 875 311	3 929 090
Övriga rörelseintäkter		53 215	53 271
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<u>3 928 526</u>	<u>3 982 361</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 481 593	-1 595 590
Övriga externa kostnader	3	-265 539	-193 532
Personalkostnader	4	-68 333	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 100 149	-1 088 196
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-2 915 614</u>	<u>-2 877 318</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 012 912	1 105 043
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		20 358	60 413
Räntekostnader		-1 166 706	-1 741 841
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 146 348</u>	<u>-1 681 428</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-133 436	-576 385
<b>Årets resultat</b>		<b>-133 436</b>	<b>-576 385</b>

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	136 940 541	138 040 690
Inventarier, verktyg och installationer	6	549 482	0
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	7	0	190 579
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 490 023</b>	<b>138 231 269</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 490 023</b>	<b>138 231 269</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		375	64 728
Övriga fordringar		504	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 300	23 942
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 179</b>	<b>88 673</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 443 584</b>	<b>3 897 778</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 477 763</b>	<b>3 986 451</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>140 967 786</b>	<b>142 217 720</b>

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 086 861	87 086 861
Yttre fond		714 140	419 561
<b>Summa bundet eget kapital</b>		87 801 001	87 506 422
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 147 672	-1 276 708
Årets resultat		-133 436	-576 385
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-2 281 108	-1 853 093
<b>Summa eget kapital</b>		85 519 893	85 653 329
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	54 910 686	55 710 686
Övriga skulder		66 200	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		54 976 886	55 710 686
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42 155	54 922
Aktuell skatteskuld		6 021	9 107
Övriga skulder		46 876	11 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	375 955	778 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		471 007	853 705
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 967 786</b>	<b>142 217 720</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		58 600 000	58 600 000
		58 600 000	58 600 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas.

Byggnad 1 % , 100 år

Fastighetsförbättringar 2% , 5 % resp. 6,5 %

Installationer 5 % , 20 år

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen betalar idag en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift. För räkenskapsåret är avgiften 1 243 kr per lägenhet. För lokaler beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

#### *Fond för yttre underhåll*

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter bostäder	2 994 179	2 993 736
	Hyresintäkter bostäder	317 485	324 093
	Hyresintäkter lokaler	413 402	438 429
	Hyresintäkter garage och p platser	96 000	97 150
	Debiterad fastighetsskatt	14 256	16 392
	Debiterat tillägg Kabel-TV	3 168	3 168
	Hyresintäkter bränsletillägg	14 688	14 688
	Övriga intäkter	22 133	41 434
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 875 311</b>	<b>3 929 090</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning/jour	102 102	117 030
	Städning och yttre skötsel	75 279	68 081
	Reparationer och underhåll	247 337	262 328
	Fastighetsel	126 028	153 561
	Fjärrvärme	567 032	542 707
	Vatten	74 400	148 024
	Sophämtning	50 503	84 432
	Kabel-TV/bredband/telefoni	37 752	35 100
	Försäkringspremier	46 516	49 882
	Fastighetsskatt	106 566	105 214
	Övriga driftskostnader	48 078	29 231
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 481 593</b>	<b>1 595 590</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Förvaltningsarvode	95 445	111 906
	Konsultarvoden	42 112	44 685
	Revisionsarvode	14 805	5 146
	Kostnader för stämma och möten	10 393	342
	Bankkostnader	2 955	2 461
	Inkassokostnader	3 378	4 612
	Överlåtelse/pantsättningskostnad	17 328	11 248
	Övriga externa kostnader	19 673	13 132
	Förluster hyres- o avgiftsfodringar	59 450	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>265 539</b>	<b>193 532</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Styrelsearvode	51 996	0
	Arbetsgivaravgifter	16 337	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>68 333</b>	<b>0</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	140 470 013	139 768 033
Inköp fastighetsförbättringar	0	701 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 470 013	140 470 013
Ingående avskrivningar	-2 429 323	-1 341 127
Årets avskrivningar	-1 100 149	-1 088 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 529 472	-2 429 323
Utgående redovisat värde	136 940 541	138 040 690
Redovisat värde byggnader	90 187 062	91 287 210
Redovisat värde mark	46 753 480	46 753 480
Summa redovisat värde	136 940 541	138 040 690
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnad:	98 193 000 52 865 000	98 193 000 52 865 000
<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Inköp	358 903	0
Omklassificeringar	190 579	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 482	0
Utgående redovisat värde	549 482	0
<b>Not 7 Pågående ombyggnad</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	190 579	0
Inköp	0	190 579
Omklassificeringar	-190 579	0
Utgående redovisat värde	0	190 579
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	15 538	15 055
Kabel tv	9 090	8 887
Övriga förutbetalda kostnader	8 672	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>33 300</b>	<b>23 942</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 364 538	3 722 323	419 561	-1 276 708	-576 385
Disposition enligt beslut av årsstämma			294 579	-870 964	576 385
Årets förlust					-133 435
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>83 364 538</b>	<b>3 722 323</b>	<b>714 140</b>	<b>-2 147 672</b>	<b>-133 435</b>

Not 10 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga skulder SBAB	54 910 686	55 710 686
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>54 910 686</b>	<b>55 710 686</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2015-12-31
SBAB	2019-03-20	1,22	14 633 333
SBAB	2016-03-04	0,74	15 433 333
SBAB	2018-03-02	4,10	15 433 334
SBAB	2017-09-13	1,51	9 410 686
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>54 910 686</b>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	116	300 179
Förutbetalda avgifter o hyror	277 157	235 786
Fjärrvärme	70 189	80 121
Övriga driftskostnader	28 493	162 331
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>375 955</b>	<b>778 417</b>

Solna 2016-

Mattias Ljunggren Helene Lilja

Lars-Göran Palm Helena Schuber Sofie Bryggare

Lena Haenel Marie Brolin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016.

Deloitte AB

Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor