

---

# Årsredovisning

**BRF ÅNIMMEN**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 769606-2889**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utö-

kade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1-3

## Föreningens verksamhet

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Änimmén 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 119 lägenheter och 24 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945-1951. Fastighetens adress är Svärdlångsgatan 41-43, Hummelvägen 2-8 och Malgomajvägen 3-21 och 10-18 i Årsta.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-12-31 med en årlig avgäld om 657 500 kr.

Total tomtarea:	11 866 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	7 457 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	1 611 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	133 361 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	133 361 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st). Vid verksamhetsårets slut hade föreningen 108 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 11 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

## Förvaltning och drift

### Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal och Driftia Förvaltning har biträtt med den tekniska förvaltningen.

### Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Driftia Förvaltning AB	Fastighetsservice
HTJ Förvaltning AB	Trädgårdsskötsel
Ekomiljö & Mark	Snöröjning
Städpoolen i Stockholm	Städning gemensamma utrymmen
Traffikkontoret	Sophämtning
Fortum Markets AB	El
Fortum Värme AB	Värme
Stockholm Vatten AB	Vatten
Com Hem AB	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Stokab	Fiber

## Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 211 tkr och planerat underhåll för 477 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har under verksamhetsåret också fortsatt med det sen tidigare påbörjade mark- och avloppsarbetet, vilket beräknas vara färdigställt och aktiveras under verksamhetsåret 2015.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Stambyte	1996
Byte elstigar	1996
Installation av plåtprofiler på utvändiga fönsterkarmar samt balkongdörrar	1996
Tilläggsisolering av vindar	2010
Byte av portar	2011
Installation av bredband	2011
Byggnation av tvättstuga	2011
Installation av nytt låssystem (Aptus)	2012
Ventilation	2013

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Underhåll lokaler	6
Underhåll ventilation	112
Underhåll av trädgård	358

## Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

<b>Ordinarie ledamöter</b>		<b>Utsedd av</b>
Catharina Lindh	Ordförande	Stämman
Daniel Sommar	Sekreterare	Stämman
Karl Ny	Ledamot	Stämman
Maja Dahlin	Ledamot	Stämman

<b>Styrelsesuppleanter</b>		
Lars Fogelberg t.o.m. 2014-11-28		Stämman
Fille Åström		Stämman
Katja Ödman		Stämman

<b>Ordinarie revisorer</b>		
Vakant	Revisor	Stämman
Patrik Israelsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>		
Peter Westerberg		Stämman
KPMG AB		Stämman

<b>Valberedning</b>		
Birgitta Larsson (sammankallande)		Stämman
Cecilia Bergman		Stämman
Arne Gustavsson		Stämman

## Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt BRF Ånimmens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 374 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2013 då den höjdes med 16%, inför det då stundande underhållsarbetet avseende mark och avlopp.

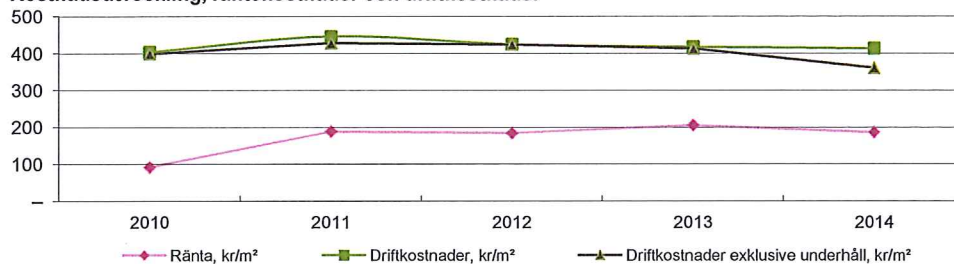
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m<sup>2</sup>/år.

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	7 465	7 216	6 706	6 571	5 837
Årets resultat	197	527	428	- 70	237
Resultat exklusive avskrivningar	1 374	1 041	809	329	512
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfonden	974	708	476	- 5	210
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	44	37	37	37	33
Balansomslutning	203 100	202 025	182 168	179 516	179 785
Soliditet	68%	67%	72%	71%	71%
Likviditet	524%	320%	351%	309%	388%
Avgifts- och hyresbortfall	0,40%	0,93%	0,54%	0,19%	0,19%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	654	616	530	527	438
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	412	416	423	445	403
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	360	413	423	428	399
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	185	205	183	188	91
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	162	171	130	93	74
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 946	6 946	5 513	5 513	5 514

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lånkr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

### Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-32 361
Årets resultat före fondförändring	197 082
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets inanspråktagande av underhållsfond	476 584
Summa överskott	241 305

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	241 305
----------------------------	---------

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 373 644	7 083 228
Övriga rörelseintäkter	2	91 122	132 807
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 464 766</b>	<b>7 216 035</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 740 470	-3 776 735
Fastighetsadministration	4	- 646 027	- 554 902
Personalkostnader	5	- 113 643	- 163 011
Avskrivningar av materiella tillgångar	6	-1 177 167	- 513 963
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 677 307</b>	<b>-5 008 611</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 787 458</b>	<b>2 207 424</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	89 583	174 263
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 679 959	-1 854 558
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 590 376</b>	<b>-1 680 295</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>197 082</b>	<b>527 129</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>197 082</b>	<b>527 129</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och standardförbättringar	9	172 148 129	173 221 914
Inventarier, verktyg och installationer	10	900 493	1 003 875
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		20 526 222	17 108 005
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 574 844</b>	<b>191 333 794</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>193 574 844</b>	<b>191 333 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		58 340	11 998
Skattekonto		1 692	159 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	221 724	235 585
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>281 756</b>	<b>406 981</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		8 400 000	9 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>8 400 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	843 485	1 284 036
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>843 485</b>	<b>1 284 036</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 525 241</b>	<b>10 691 017</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>203 100 086</b>	<b>202 024 811</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		136 583 951	134 183 951
Fond för yttre underhåll		1 469 884	1 546 468
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>138 053 835</u>	<u>135 730 419</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		44 222	- 559 491
Årets resultat		197 082	527 129
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>241 305</u>	<u>- 32 361</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>138 295 139</b></u>	<u><b>135 698 057</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>62 988 300</u>	<u>62 988 300</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>62 988 300</u>	<u>62 988 300</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Depositionsavgifter		93 953	82 232
Leverantörsskulder		185 627	1 685 692
Skatteskulder		348 054	384 458
Övriga kortfristiga skulder		56 385	104 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>1 132 627</u>	<u>1 081 685</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 816 646</u>	<u>3 338 454</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>203 100 086</b></u>	<u><b>202 024 811</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		63 000 000	63 000 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga



# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
Byggnader	Linjär	0,50%
Tvättstuga	Linjär	50 år
Isolering vindar	Linjär	30 år
Ventilation	Linjär	15 år
Entrépartier till garage	Linjär	10 år
Entrépartier	Linjär	10 år
Tvättmaskiner	Linjär	10 år
Låsinstallationer	Linjär	20 år
Låssystem	Linjär	10 år
Bredbandsinstallation	Linjär	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 874 354	4 592 930
Hyror, bostäder	787 863	908 054
Hyror, lokaler	1 491 520	1 386 479
Hyror, garage	79 344	76 608
Hyror, p-platser	201 840	194 880
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 15 963	- 48 048
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 290	- 736
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 13 224	- 12 768
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 300	- 4 671
Rabatter	- 31 500	- 9 500
	<u>7 373 644</u>	<u>7 083 228</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter	85 974	87 443
IT-avgifter	–	41 174
Inkassointäkter	2 015	2 620
Övriga rörelseintäkter	3 133	1 570
	<u>91 122</u>	<u>132 807</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	210 777	388 147
Underhåll	476 584	35 453
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	227 511	227 600
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-12-31)	657 500	657 500
Försäkringspremier	43 809	45 013
Kabel- och digital-TV	29 947	30 279
Fastighetsskötsel	173 525	220 734
Trädgårdsskötsel	–	9 141
Städning gemensamma utrymmen	150 816	186 660
Obligatoriska besiktningar	–	3 920
Snö- och halkbekämpning	17 510	33 989
Förbrukningsmateriel	12 248	4 490
Vatten	164 009	163 205
El	110 415	134 640
Uppvärmning	1 333 416	1 507 443
Sophantering och återvinning	132 404	128 521
	<u>3 740 470</u>	<u>3 776 735</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

#### Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	163 725	180 291
IT-kostnader	219 031	219 129
Juridiska kostnader	4 800	14 155
Arvode, yrkesrevisorer	25 000	25 524
Möteskostnader	11 370	10 321
Övriga förvaltningskostnader	23 922	17 977
Kreditupplysningar	874	6 960
Kontorsmateriel	2 924	–
Telefon och porto	1 027	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	121 583	7 064
Konstaterade förluster kundfordringar	–	10 629
Medlems- och föreningsavgifter	6 499	6 809
Konsultarvoden	63 532	31 194
Bankkostnader	1 740	75
Advokat och rättegångskostnader	–	24 774
	<u>646 027</u>	<u>554 902</u>

#### Not 5 Personalkostnader

Fast styrelsearvode	45 000	45 000
Sammanträdesarvoden	40 700	45 000
Arvode till valberedningen	1 900	1 900
Övriga ersättningar	–	29 400
Föreningsvald revisor	–	3 100
Summa	<u>87 600</u>	<u>124 400</u>
Sociala kostnader	26 043	38 611
	<u>113 643</u>	<u>163 011</u>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella tillgångar

Byggnader	853 874	199 875
Tvättstuga	17 542	17 542
Isolering vindar	14 883	14 833
Ventilation	30 753	32 291
Entrépartier till garage	35 333	35 333
Entrépartier	80 950	80 950
Tvättmaskiner	40 450	40 450
Låsinstallationer	21 385	10 692
Låssystem	56 962	56 962
Bredbandsinstallation	25 035	25 035
	<u>1 177 167</u>	<u>513 963</u>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	2 468	2 086
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	85 835	172 003
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 280	–
Ränteintäkter skattekonto	–	174
	<u>89 583</u>	<u>174 263</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	1 678 189	1 854 481
Räntekostnader skattekonto	1 770	77
	<u>1 679 959</u>	<u>1 854 558</u>

**Not 9 Byggnader och standardförbättringar**

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	171 663 439	171 588 439
Tvättstuga	877 085	877 085
Isolering vindar	445 000	445 000
Ventilation	461 290	–
Entrépartier till garage	353 334	353 334
Entrépartier	809 500	809 500
Tvättmaskiner	404 500	404 500
Summa anskaffningsvärden vid årets början	<u>175 014 148</u>	<u>174 477 858</u>

Årets anskaffningar

Byggnader	–	75 000
Ventilation	–	461 290
Summa årets anskaffningar	<u>–</u>	<u>536 290</u>

Summa anskaffningsvärden

175 014 148    175 014 148

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 032 256	- 830 843
Tvättstuga	- 52 625	- 35 083
Isolering vindar	- 44 500	- 29 667
Ventilation	- 30 753	–
Entrépartier till garage	- 106 000	- 70 667
Entrépartier	- 404 750	- 323 800
Tvättmaskiner	- 121 350	- 80 900
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	<u>-1 792 234</u>	<u>-1 370 960</u>

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	- 853 874	- 201 413
Årets avskrivning tvättstuga	- 17 542	- 17 542
Årets avskrivning isolering vindar	- 14 883	- 14 833
Årets avskrivning ventilation	- 30 753	- 30 753
Årets avskrivning entrépartier till garage	- 35 333	- 35 333
Årets avskrivning entrépartier	- 80 950	- 80 950
Årets avskrivning tvättmaskiner	- 40 450	- 40 450
Summa årets avskrivningar	<u>-1 073 785</u>	<u>- 421 274</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 866 019    -1 792 234

Restvärde enligt plan vid årets slut

172 148 129    173 221 914

Taxeringsvärden

bostäder	125 000 000	125 000 000
lokaler	8 361 000	8 361 000
Totalt taxeringsvärde	<u>133 361 000</u>	<u>133 361 000</u>
varav byggnader	77 600 000	77 600 000

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Låsinstallationer	427 693	427 693
Låssystem	520 761	520 761
Bredbandsinstallation	299 201	299 201
Summa anskaffningsvärden	<u>1 247 655</u>	<u>1 247 655</u>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Låsinstallationer	- 54 752	- 44 060
Låssystem	- 109 038	- 52 076
Bredbandsinstallation	- 79 990	- 54 955
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	<u>- 243 780</u>	<u>- 151 091</u>

**Årets avskrivningar**

Låsinstallationer	- 21 385	- 10 692
Låssystem	- 56 962	- 56 962
Bredbandsinstallation	- 25 035	- 25 035
Summa årets avskrivningar	<u>- 103 382</u>	<u>- 92 689</u>

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

- 347 162      - 243 780

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

900 493      1 003 875

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	2 608	16 971
Förutbetalda försäkringspremier	20 136	20 010
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 638	7 549
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 967	25 908
Förutbetald tomträtsavgäld	164 375	164 375
Övriga periodiserade kostnader	—	772
	<u>221 724</u>	<u>235 585</u>

**Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	7 890	8 988
Bankkonto Nordea	750	—
Förvaltningskonto i Swedbank	834 845	1 275 048
	<u>843 485</u>	<u>1 284 036</u>

**Not 13 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 407 454	129 776 497	1 546 468	- 559 491	527 129
Disposition enl årsstämmobeslut				527 129	- 527 129
Avsättning till underhållsfond			400 000	- 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 476 584	476 584	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 268 208	1 131 792			
Årets resultat					197 082
Vid årets slut	<u>5 675 662</u>	<u>130 908 289</u>	<u>1 469 884</u>	<u>44 222</u>	<u>197 082</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Summa långfristiga skulder till kreditinstitut 62 988 300 62 988 300

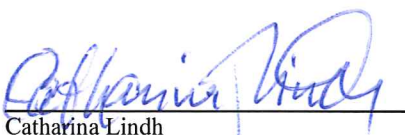
Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,67%

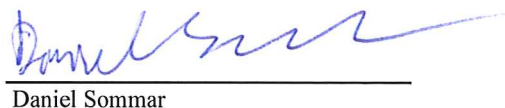
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA	2,37%	2015-11-08	20 000 000			20 000 000
NORDEA	2,54%	2016-10-19	20 000 000			20 000 000
NORDEA	2,90%	2017-10-18	5 000 000			5 000 000
NORDEA	3,25%	2018-10-17	4 988 300			4 988 300
SBAB	3,03%	2018-04-20	13 000 000			13 000 000
			<b>62 988 300</b>			<b>62 988 300</b>

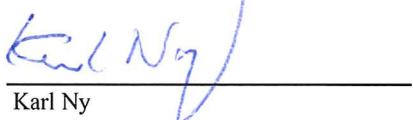
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

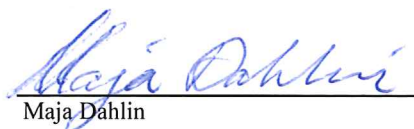
Upplupna räntekostnader	234 111	162 494
Upplupna elkostnader	12 000	11 490
Upplupna värmekostnader	228 559	202 432
Upplupna revisionsarvoden	29 350	26 250
Upplupna styrelsearvoden	–	4 090
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	628 607	674 929
	<u>1 132 627</u>	<u>1 081 685</u>

Årsta 2015-04-15


  
Catharina Lindh

  
Daniel Sommar

  
Karl Ny

  
Maja Dahlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2015  
KPMG AB

  
Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ånimmen, org. nr 769606-2889

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ånimmen 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 Brf Ånimmens 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 Ånimmen 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.

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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2015

KPMG AB



Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor

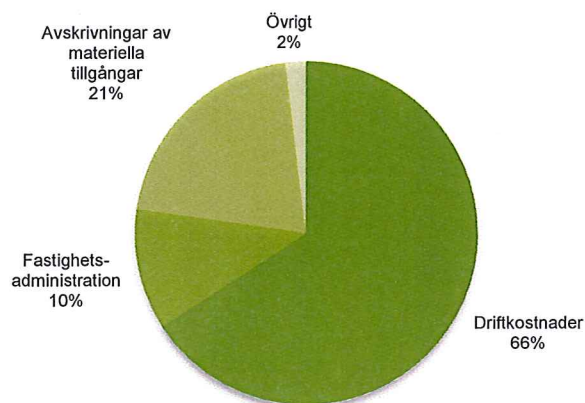


---

# Nyckeltal

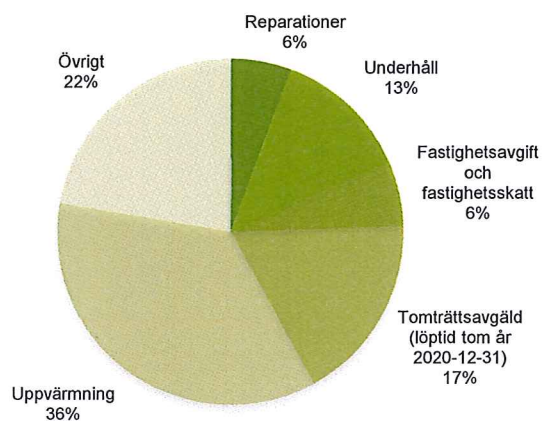
## Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	3 740 470	3 776 735
Fastighetsadministration	646 027	554 902
Personalkostnader	113 643	163 011
Avskrivningar av materiella tillgångar	1 177 167	513 963
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 677 307</b>	<b>5 008 611</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2014	2013
Reparationer	210 777	388 147
Underhåll	476 584	35 453
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	227 511	227 600
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-12-31)	657 500	657 500
Försäkringspremier	43 809	45 013
Kabel- och digital-TV	29 947	30 279
Fastighetsskötsel	173 525	220 734
Trädgårdsskötsel	0	9 141
Städning gemensamma utrymmen	150 816	186 660
Obligatoriska besiktningar	0	3 920
Snö- och halkbekämpning	17 510	33 989
Förbrukningsmateriel	12 248	4 490
Vatten	164 009	163 205
El	110 415	134 640
Uppvärmning	1 333 416	1 507 443
Sophantering och återvinning	132 404	128 521
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 740 470</b>	<b>3 776 735</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
<b>BOA (kvm):</b>	7387	7387
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	29	53
Underhåll	65	5
Fastighetsavgift och fastighetskatt	31	31
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-12-31)	89	89
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	4	4
Fastighetsskötsel	23	30
Trädgårdsskötsel	0	1
Städning gemensamma utrymmen	20	25
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snö- och halkbekämpning	2	5
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	22	22
El	15	18
Uppvärmning	181	204
Sophantering och återvinning	18	17
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>506</b>	<b>511</b>

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## Ansvarförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# BRF ÅNIMMEN

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Ånimmen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)