
Årsredovisning

BRF ÅNIMMEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769606-2889

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



Dagordning vid föreningsstämma enl. § 36

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоорdförande.
- 4) Anmälan av stämмоорdförande val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 10) Beslut om resultatdisposition.
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 12) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 15) Val av valberedning.
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34 §.
- 17) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Ånimmen 1 i Stockholm 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, 10-18 i Årsta.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	57	44	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
34	7	30

Total tomtarea:	11 866 m ²
Total bostadsarea:	7 387 m ²
Varav hyresrätter:	1 611 m ²
Total lokalarea:	1 765 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	1 765 m ²

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 14,52 procent av fastighetens totalyta.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsförvaltning	Dagcenter	578 m ²	2017-09-30
Salong N Öström	Frisersalong	30 m ²	2016-07-31
Arbe Restauranger AB	Restaurang	132 m ²	2016-09-30
Ecoist Catering AB	Catering & café	148 m ²	Tillsvidare
Catarina Kuhlström	Kontor	26 m ²	2016-09-30
Roadinfo Europé AB	Kontor	75 m ²	2016-02-15
SamRev Revisionsbyrå AB	Kontor	62 m ²	2016-03-31
Nordela AB	Kontor	194 m ²	2017-09-30
BNG Consluting Group AB	Lager	27 m ²	Tillsvidare
Syczewski Bygg AB	Lager	17 m ²	Tillsvidare

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20,2% av föreningens totala intäkter.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Driftia Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
Driftia Förvaltning AB	Fastighetsservice
HTJ Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Ekomiljö & Mark	Snö- och halkbekämpning
Städpoolen i Stockholm	Lokalvård gemensamma utrymmen
ComHem AB	Kabel-TV
Stokab	Fibernät
Ownit	Bredband
Trafikkontoret	Renhållning

Efter den senaste stämman 2015-05-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Catharina Lindh	Ordförande	Stämman
Karl Ny	Ledamot	Stämman
Katja Ödmann	Ledamot	Stämman
Petter Liif	Ledamot	Stämman
Lars Edvall	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Dan Jacobsson	Stämman
---------------	---------

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB -Patrik Israelsson	Auktoriserad revisor	Stämman
----------------------------	----------------------	---------

Valberedning

Birgitta Larsson	Sammanställande	Stämman
Cecilia Bergman		Stämman
Anna Johansson		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-04-01 då den höjdes med 16 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 847 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 275 tkr och planerat underhåll för 21 588 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i dec 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 665 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 480 kr/m². Årets avsättning avviker från budgeterad avsättning i totalbeloppet men avspeglar relationen mellan den budgeterade avsättningen och dess ianspråktagande.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Lokaler	77
Installationer	20 568
Huskropp utvändigt	417
Markytor	525

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. att tidigare års underhållskostnad av dagvattenledning även belastar årets resultat vilket tidigare planerades att aktiveras men med den nya normgivningen för god redovisningssed anses denna åtgärd vara ett underhåll och ska därav belasta verksamhetsåret som underhållet utförs på.

Den faktiska kostnaden för dagvattenledningsunderhållet har föreningen redan bekostat vid tidigare år när underhållet utfördes och påverkar därför inte föreningens likvida medel för det gångna verksamhetsåret.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ovan nämnda med dagvattenledningsunderhåll. Bortses detta underhåll har driftkostnaderna fortfarande ökat med ca 810 tkr vilket främst beror på högre underhållskostnader än f.g. år samt högre snö- och haökbekämpningskostnad. Räntekostnaderna har minskat marginellt beroende på bättre räntevillkor vid omsättning av en av lånedelarna. En av lånedelarna delades upp och omsattes i slutet av året och minskade i räntesats från 2,0 % till 1,0 % samt 0,41 %.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 20 938 tkr. Avvikelsen beror som nämnt på dagvattenledningskostnaden, då detta inte fanns med i beräkningen vid budgetberäkningen så bör även vid denna jämförelse ses över vid exkludering av denna kostnad. Då är avvikelsen 386 tkr och beror främst på högre underhållskostnader än beräknat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 524% till 425%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -19 938 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer.

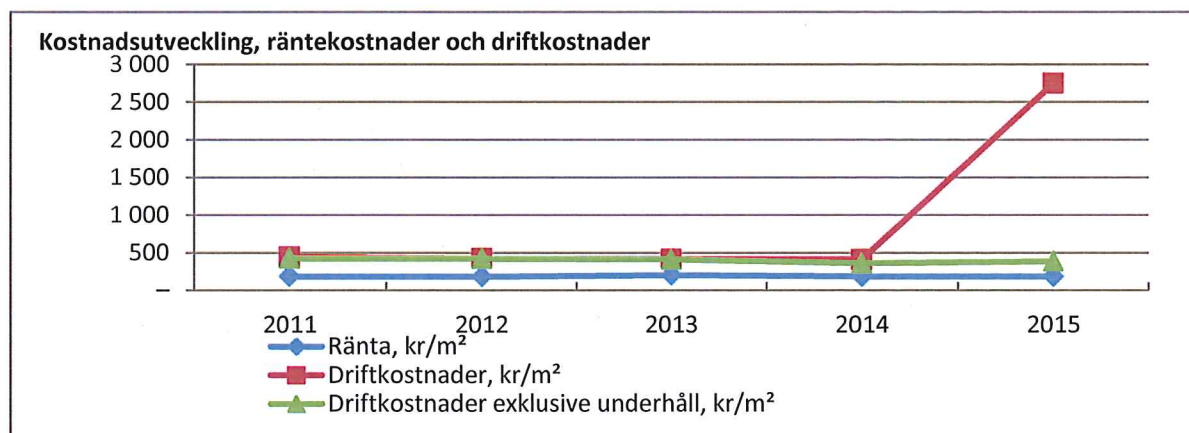
Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 12 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 431	7 374	7 083	6 435	6 420
Resultat efter finansiella poster	- 21 115	197	527	321	- 79
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	2 403	44	36	36	36
Soliditet	64%	68%	67%	71%	71%
Likviditet	425%	524%	320%	351%	309%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	846	844	795	684	680
Driftkostnader, kr/m ²	2 745	409	413	419	441
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	386	357	409	419	424
Ränta, kr/m ²	180	184	203	182	186
Underhållsfond, kr/m ²	204	161	169	129	92
Lån, kr/m ²	6 882	6 882	6 882	5 462	5 462
Skuldkvot	8,41	8,44	8,73	7,45	7,61

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	241 305
Årets resultat före fondförändring	-21 115 383
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-21 987 997
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>21 587 997</u>
Summa underskott	-21 274 079

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-21 274 079
----------------------------	-------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 431 048	7 373 644
Övriga rörelseintäkter	2	60 687	91 122
Summa rörelseintäkter, m.m.		7 491 735	7 464 766
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-25 119 165	-3 740 470
Övriga externa kostnader	4	- 562 213	- 646 027
Personalkostnader	5	- 126 006	- 113 643
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 177 117	-1 177 167
Summa rörelsekostnader		-26 984 501	-5 677 307
Rörelseresultat		-19 492 766	1 787 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 707	89 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 651 324	-1 679 959
Summa finansiella poster		-1 622 617	-1 590 376
Resultat efter finansiella poster		-21 115 383	197 082
Årets resultat	14	-21 115 383	197 082

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	171 074 394	172 148 129
Inventarier, verktyg och installationer	10	797 111	900 493
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		–	20 526 222
Summa anläggningstillgångar		171 871 505	193 574 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	58 340
Skattekonto		252 663	1 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	220 630	221 724
Summa kortfristiga fordringar		473 293	281 756
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	8 900 000	8 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 475 403	843 485
Summa kassa och bank		1 475 403	843 485
Summa omsättningstillgångar		10 848 697	9 525 241
SUMMA TILLGÅNGAR		182 720 202	203 100 086

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 583 951	136 583 951
Fond för yttre underhåll		1 869 884	1 469 884
Summa bundet eget kapital		<u>138 453 835</u>	<u>138 053 835</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 158 695	44 222
Årets resultat		-21 115 383	197 082
Summa fritt eget kapital		<u>-21 274 079</u>	<u>241 305</u>
Summa eget kapital		<u>117 179 756</u>	<u>138 295 139</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	62 988 300	62 988 300
Summa långfristiga skulder		<u>62 988 300</u>	<u>62 988 300</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		693 907	185 627
Skatteskulder		459 127	348 054
Övriga skulder	16	228 993	150 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 170 119	1 132 627
Summa kortfristiga skulder		<u>2 552 146</u>	<u>1 816 646</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>182 720 202</u>	<u>203 100 086</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		63 000 000	63 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>63 000 000</u>	<u>63 000 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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	200 år
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.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	4 886 777	4 874 354
Hyror, bostäder	781 448	787 863
Hyror, lokaler	1 502 443	1 491 520
Hyror, garage	79 344	79 344
Hyror, p-platser	201 840	201 840
Hyror, övriga	1 800	–
Hyresbortfall, bostäder	–	- 15 963
Hyresbortfall, lokaler	- 1 160	- 290
Hyresbortfall, garage	- 13 224	- 13 224
Hyresbortfall, p-platser	- 11 020	- 300
Rabatter	2 800	- 31 500
	<u>7 431 048</u>	<u>7 373 644</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	59 787	85 974
Inkassointäkter	900	2 015
Övriga rörelseintäkter	–	3 133
	<u>60 687</u>	<u>91 122</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	275 002	210 777
Underhåll	21 587 997	476 584
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	231 617	227 511
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	657 500	657 500
Försäkringspremier	42 465	43 809
Kabel-TV	30 330	29 947
Fastighetsskötsel	192 522	173 525
Trädgårdsskötsel	44 813	–
Städning gemensamma utrymmen	162 566	150 816
Obligatoriska besiktningar	2 625	–
Snö- och halkbekämpning	82 416	17 510
Förbrukningsmateriel/inventarier	32 014	12 248
Vatten	169 932	164 009
El	98 803	110 415
Uppvärmning	1 350 628	1 333 416
Sophantering och återvinning	157 935	132 404
	<u>25 119 165</u>	<u>3 740 470</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	25 000	–
Arvode för ekonomisk förvaltning	110 173	163 725
IT-kostnader	228 517	219 031
Juridiska kostnader	2 160	4 800
Arvode, yrkesrevisorer	23 024	25 000
Möteskostnader	16 002	11 370
Övriga förvaltningskostnader	700	–
Övriga försäljningskostnader	–	23 922
Kreditupplysningar	2 475	874
Kontorsmateriel	20 616	2 924
Telefon och porto	2 812	1 027
Konstaterade förluster hyror/avgifter	39 392	121 583
Medlems- och föreningsavgifter	6 479	6 499
Konsultarvoden	84 122	63 532
Bankkostnader	740	1 740
	<u>562 213</u>	<u>646 027</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	54 000	45 000
Sammanträdesarvoden	31 800	40 700
Arvode till valberedningen	1 900	1 900
Övriga ersättningar	6 300	–
Utbildning, förtroendevalda	2 000	–
Summa	<u>96 000</u>	<u>87 600</u>
Sociala kostnader	30 006	26 043
	<u>126 006</u>	<u>113 643</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	853 874	853 874
Standardförbättringar	219 861	219 911
Installationer	103 382	103 382
	<u>1 177 117</u>	<u>1 177 167</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	2 468
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	28 545	85 835
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	162	1 280
	<u>28 707</u>	<u>89 583</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Vid årets början		
Byggnader	171 663 439	171 663 439
Standardförbättringar	3 350 709	3 350 709
Summa anskaffningsvärden	175 014 148	175 014 148
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 878 560	-1 024 686
Standardförbättringar	- 987 459	- 767 548
	-2 866 019	-1 792 234
Årets avskrivning byggnader	- 853 874	- 853 874
Årets avskrivning standardförbättringar	- 219 861	- 219 911
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 939 754	-2 866 019
Restvärde enligt plan vid årets slut	171 074 394	172 148 129
Taxeringsvärden		
bostäder	125 000 000	125 000 000
lokaler	8 361 000	8 361 000
Totalt taxeringsvärde	133 361 000	133 361 000
<i>varav byggnader</i>	77 600 000	77 600 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	678 040	678 040
Installationer	569 615	569 615
Summa anskaffningsvärden	1 247 655	1 247 655
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 347 162	- 243 780
	- 347 162	- 243 780
Årets avskrivningar		
Installationer	- 103 382	- 103 382
	- 103 382	- 103 382
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 450 544	- 347 162
Restvärde enligt plan vid årets slut	797 111	900 493

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	2 608
Förutbetalda försäkringspremier	22 330	20 136
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 428	7 638
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 497	26 967
Förutbetald tomträttsavgäld	164 375	164 375
	220 630	221 724

					2015-12-31	2014-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga placeringar						
Likviditetsplacering via Riksbyggen					8 900 000	8 400 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	6 500 000	0,20	2016-04-14		
	90 dagar	2 000 000	0,25	2016-01-18		
	180 dagar	400 000	0,25	2016-05-13		
					<u>8 900 000</u>	<u>8 400 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	7 890	7 890
Bankmedel	750	750
Förvaltningskonto i Swedbank	1 466 763	834 845
	<u>1 475 403</u>	<u>843 485</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 675 662	130 908 289	1 469 884	44 222	197 082
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				197 082	- 197 082
Reservering underhållsfond			21 987 997	-21 987 997	
Ianspråktagande av underhållsfond			-21 587 997	21 587 997	
Årets resultat					-21 115 383
Vid årets slut	5 675 662	130 908 289	1 869 884	- 158 695	-21 115 383

Not 15 Fastighetslån

Inteckningslån	62 988 300	62 988 300
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>62 988 300</u>	<u>62 988 300</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,41%	2016-11-10	10 000 000			10 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,00%	2018-10-17	10 000 000			10 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,54%	2016-10-19	20 000 000			20 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,90%	2017-10-18	5 000 000			5 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,25%	2018-10-17	4 988 300			4 988 300
SBAB BANK AB	3,03%	2018-04-20	13 000 000			13 000 000
			62 988 300			62 988 300

2015-12-31 2014-12-31


Not 16 Övriga skulder

Depositionsavgifter	135 261	93 953
Skuld för moms	78 989	38 837
Skuld sociala avgifter och skatter	14 743	15 477
Clearing	–	2 071
	<u>228 993</u>	<u>150 338</u>


Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	184 417	234 111
Upplupna drift- och underhållskostnader	11 000	–
Upplupna elkostnader	9 845	12 000
Upplupna värmekostnader	197 999	228 559
Upplupna revisionsarvoden	25 000	29 350
Upplupna styrelsearvoden	4 061	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>737 797</u>	<u>628 607</u>
	1 170 119	1 132 627


Årsta 2016 - 05-06


Catharina Lindh

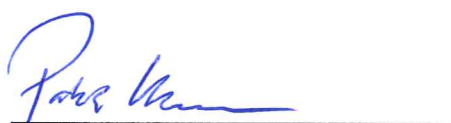

Karl Ny


Katja Ödmann


Petter Liif


Lars Edvall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-13


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 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 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 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 Ånimmen 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 revisions sed 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2016

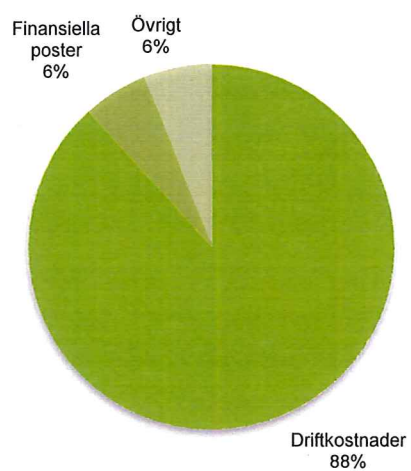
KPMG AB



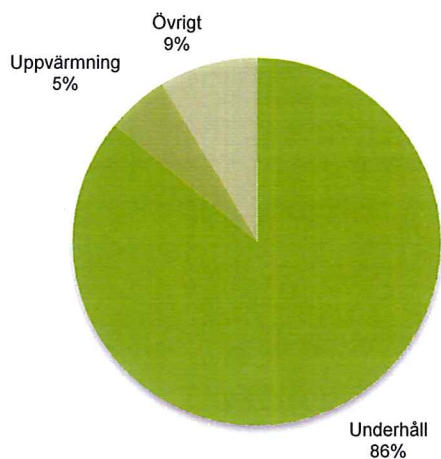
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	25 119 165	3 740 470
Övriga externa kostnader	562 213	646 027
Personalkostnader	126 006	113 643
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 177 117	1 177 167
Finansiella poster	1 622 617	1 590 376
Summa kostnader	28 607 118	7 267 683



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	275 002	210 777
Underhåll	21 587 997	476 584
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	231 617	227 511
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	657 500	657 500
Försäkringspremier	42 465	43 809
Kabel-TV	30 330	29 947
Fastighetsskötsel	192 522	173 525
Trädgårdsskötsel	44 813	0
Städning gemensamma utrymmen	162 566	150 816
Obligatoriska besiktningar	2 625	0
Snö- och halkbekämpning	82 416	17 510
Förbrukningsmateriel/inventarier	32 014	12 248
Vatten	169 932	164 009
El	98 803	110 415
Uppvärmning	1 350 628	1 333 416
Sophantering och återvinning	157 935	132 404
Summa driftkostnader	25 119 165	3 740 470



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2015

2014

BOA (kvm):

7387	7387
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	37	29
Underhåll	2 922	65
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	31	31
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020)	89	89
Försäkringspremier	6	6
Kabel-TV	4	4
Fastighetsskötsel	26	23
Trädgårdsskötsel	6	0
Städning gemensamma utrymmen	22	20
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	11	2
Förbrukningsmateriel/inventarier	4	2
Vatten	23	22
El	13	15
Uppvärmning	183	181
Sophantering och återvinning	21	18
Summa driftkostnader	3 400	506

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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, fastighetsservice 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