

---

# Årsredovisning

---

**BRF ANKARET**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 714400-2933**

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



---

# Innehållsförteckning

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

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### 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 äger fastigheten Hinden 4 i Norrtälje kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 58 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
30	18	12

#### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
6	13

Total tomtarea: 3 866 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 3 093 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 31 762 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 762 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Vardia försäkring AB

#### Årsavgifter

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 577 kr/m<sup>2</sup>/år.

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 124 tkr.

#### Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal från och med 2014-10-01.

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

### **Styrelse**

#### **Ordinarie ledamöter**

		<b>Utsedd av</b>
Robert Norman	Ordförande	Stämman
Angelica Martinsson	Ledamot	Stämman
Christina Wester	Ledamot	Stämman
Mattias Wattman	Ledamot	Stämman
Suzanne Leinborn	Ledamot	Stämman
Tina Halvorsen	Ledamot	Stämman

#### **Styrelsesuppleanter**

Jörgen Österlind		Stämman
Willy Davidsson		Stämman

### **Revisorer och övriga funktionärer**

#### **Ordinarie revisorer**

Gudrun Edvardsson		Stämman
Kirsti Syvänen		Stämman

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Händelser under året**

#### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

##### **Allmänt**

I resultatet ingår avskrivningar med 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 200 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. 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.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Rörelsens intäkter	1 856	1 771	1 777	1 775	1 819
Årets resultat	8	- 25	- 2 362	77	238
Balansomslutning	8 675	8 767	8 969	11 544	11 634
Soliditet	4%	3%	4%	24%	24%
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 598	2 645	–	–	–

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-62 587
Årets resultat före fondförändring	<u>8 279</u>
Summa underskott	-54 308

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-54 308

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

# 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	1 784 388	1 770 712
Intäktskorrigerering		71 565	1
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 855 953</b>	<b>1 770 713</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 158 622	-1 102 033
Fastighetsadministration	3	- 109 155	- 89 590
Personalkostnader	4	- 166 683	- 155 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 192 208	- 194 364
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 626 668</b>	<b>-1 541 652</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>229 285</b>	<b>229 061</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 142	961
Räntekostnader och liknande poster		- 242 862	- 255 156
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 241 720</b>	<b>- 254 195</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 12 435</b>	<b>- 25 134</b>
<b>Skatter</b>			
Korrigerering skatt	6	20 714	–
<b>Årets resultat</b>		<b>8 279</b>	<b>- 25 134</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	8 152 849	8 336 390
Inventarier, verktyg och installationer	8	–	8 066
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 152 849</b>	<b>8 344 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	20 143	19 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 709	38 661
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 852</b>	<b>58 460</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	446 072	364 159
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>446 072</b>	<b>364 159</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>521 924</b>	<b>422 619</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 674 773</b>	<b>8 767 076</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		216 050	216 050
Fond för yttre underhåll		152 286	57 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>368 336</u>	<u>273 050</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 62 587	57 833
Årets resultat		8 279	- 25 134
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 54 308</u>	<u>32 699</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>314 028</b></u>	<u><b>305 749</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	8 035 097	8 180 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>8 035 097</u>	<u>8 180 504</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		95 072	63 090
Övriga kortfristiga skulder	14	21 177	11 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209 399	205 809
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>325 648</u>	<u>280 823</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>8 674 773</b></u>	<u><b>8 767 076</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		11 811 690	11 811 690
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>11 811 690</u>	<u>11 811 690</u>
<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 men har ej medfört några väsentliga effekter

## 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

## 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
Standardförbättringar	Linjär
Inventarier	Linjär

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 784 388	1 770 712
	<u>1 784 388</u>	<u>1 770 712</u>

### Not 2 Driftkostnader

Reparationer	124 172	114 831
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	70 586	71 800
Försäkringspremier	43 142	44 737
Kabel- och digital-TV	34 096	67 384
Trädgårdsskötsel	2 500	–
Förbrukningsmateriel	13 202	528
Fordons- och maskinkostnader	441	–
Vatten	173 759	173 927
El	62 985	61 313
Uppvärmning	502 784	520 993
Sophantering och återvinning	130 955	46 520
	<u>1 158 622</u>	<u>1 102 033</u>

### Not 3 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	6 229	–
Lokalkostnader	750	–
Juridiska kostnader	–	6 238
Arvode, yrkesrevisor	9 250	–
Representation	389	3 793
Kontorsmateriel	12 361	14 953
Telefon och porto	17 688	–
Medlems- och föreningsavgifter	2 156	–
Serviceavgifter	–	1 823
Konsultarvoden	41 323	36 543
Bankkostnader	4 933	7 653
Övriga externa kostnader	14 076	18 587
	<u>109 155</u>	<u>89 590</u>

**Not 4 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	97 411	118 221
Fast styrelsearvode	15 699	–
Sammanträdesarvoden	7 000	–
Övriga ersättningar till förtroendevalda	281	–
Summa	120 391	118 221
Sociala kostnader	46 292	37 444
(varav pensionskostnader)	–	703
	166 683	155 665

**Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Standardförbättringar	184 142	184 142
Inventarier	8 066	10 222
	192 208	194 364

**Not 6 Övriga skatter**

Korrigerig pga. felaktigt saldo fordran/skuld fastighetsskatt	- 20 714	–
	- 20 714	–

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 178 050	1 178 050
Standardförbättringar	11 101 796	–
	12 279 846	1 178 050
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	11 101 796
	0	11 101 796
Summa anskaffningsvärden	12 279 846	12 279 846
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 178 050	-1 178 050
Standardförbättringar	-2 765 405	-2 581 263
	-3 943 455	-3 759 313
Årets avskrivning standardförbättringar	- 183 541	- 184 142
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 126 996	-3 943 455
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 152 849	8 336 390

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	165 560	165 560
Summa anskaffningsvärden	165 560	165 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 157 494	- 147 272
	- 157 494	- 147 272
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 8 066	- 10 222
	- 8 066	- 10 222
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 165 560	- 157 494
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	8 066

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattefordringar	8 802	6 058
Fastighetsavgift	7 272	–
Skattekonto	4 069	13 741
	20 143	19 799

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	17 048	–
Övriga förutbetalda kostnader	38 661	38 661
	55 709	38 661

**Not 11 Kassa och bank**

Bankmedel	106 056	364 159
Förvaltningskonto i Swedbank	340 016	–
	446 072	364 159

**Not 12 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	216 050	57 000	57 833	- 25 134
Disposition enl årsstämmbeslut			- 25 134	25 134
Avsättning till underhållsfond		95 286	- 95 286	
Årets resultat				8 279
Vid årets slut	216 050	152 286	- 62 587	8 279

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	8 035 097	8 180 504
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>8 035 097</u>	<u>8 180 504</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 0,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,73%	2019-04-25	4 746 340	136 572	4 609 768
SWEDBANK HYPOTEK	2,91%	2015-08-25	3 424 354	8 835	3 415 519
Norrtälje kommun			9 810		9 810
			<b>8 180 504</b>	<b>145 407</b>	<b>8 035 097</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	21 177	11 924
	<u>21 177</u>	<u>11 924</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	8 501	8 284
Upplupna räntekostnader	–	35 133
Upplupna elkostnader	5 233	–
Upplupna vattenavgifter	13 737	–
Upplupna kostnader för renhållning	1 944	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 500	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 102	68 102
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 382	94 290
	<u>209 399</u>	<u>205 809</u>

Norrtälje 2015-

\_\_\_\_\_  
Robert Norman\_\_\_\_\_  
Angelica Martinsson\_\_\_\_\_  
Christina Wester\_\_\_\_\_  
Mattias Wattman\_\_\_\_\_  
Suzanne Leinborn\_\_\_\_\_  
Tina Halvorsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-

\_\_\_\_\_  
Gudrun Edvardsson\_\_\_\_\_  
Kirsti Syvänen

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 ANKARET

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ANKARET 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](http://www.riksbyggen.se)

# 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 teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade 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.

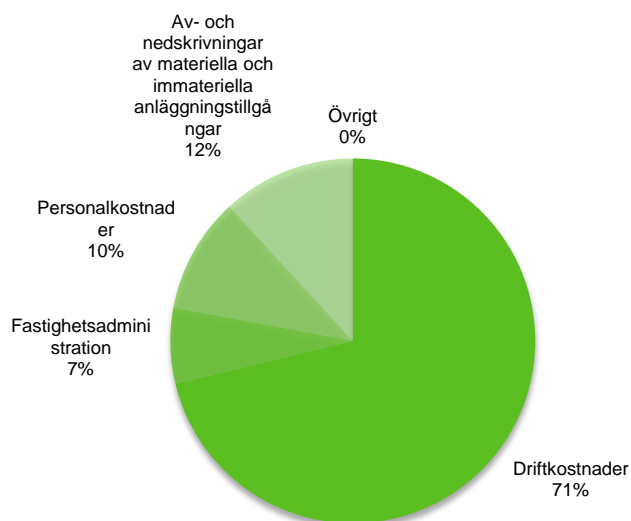
Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också 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.

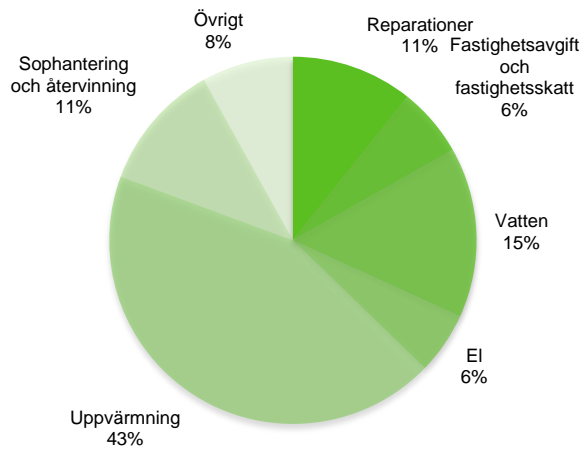
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 158 622	1 102 033
Fastighetsadministration	109 155	89 590
Personalkostnader	166 683	155 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	192 208	194 364
Skatter	- 20 714	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 605 954</b>	<b>1 541 652</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2014	2013
Reparationer	124 172	114 831
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	70 586	71 800
Försäkringspremier	43 142	44 737
Kabel- och digital-TV	34 096	67 384
Trädgårdsskötsel	2 500	0
Förbrukningsmateriel	13 202	528
Fordons- och maskinkostnader	441	0
Vatten	173 759	173 927
El	62 985	61 313
Uppvärmning	502 784	520 993
Sophantering och återvinning	130 955	46 520
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 158 622</b>	<b>1 102 033</b>



**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>BOA (kvm):</b>	1	1
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	124 172	114 831
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	70 586	71 800
Försäkringspremier	43 142	44 737
Kabel- och digital-TV	34 096	67 384
Trädgårdsskötsel	2 500	0
Förbrukningsmateriel	13 202	528
Fordons- och maskinkostnader	441	0
Vatten	173 759	173 927
El	62 985	61 313
Uppvärmning	502 784	520 993
Sophantering och återvinning	130 955	46 520
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 158 622</b>	<b>1 102 033</b>