

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 5

769603-1439

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Ankaret 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har tack vara upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-12-11

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ankaret 5 bebyggdes 1883 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 26 lägenheter och 3 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

12	st 2 rum och kök		
14	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 870 kvm	Total lokalyta: 556 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Tobaksaffär	35,0	2016-12-31
Restaurang	180,0	2015-11-30
Bank	341,0	2017-09-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-06-10 bestått av:

Ordinarie	Andrée, Peter Berg, Mats Elmfeldt, Gerd Falck de, John Fragner, Harald Hamalao, Ranya
-----------	--

Suppleanter	Lundberg, Anna Åsbrink, Isak Öhgren, Inger
-------------	--

Revisorer	
Ordinarie	Lindström, Mats

Suppleant	Paulsson, Johan
-----------	-----------------

Valberedning	Lundberg, Anna Åsbrink, Isak
--------------	---------------------------------

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastigheten totalrenoverades 1998 och klassades då om som nybyggnad och fick ett nytt värdeår registrerat hos Skatteverket.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010.

OVK besiktning har skett 2010.

Under november/december 2006 byggdes balkonger åt de föreningsmedlemmar som var intresserade och där det beviljades bygglov.

Berörda medlemmar stod för samtliga kostnader. Slutbesiktning ägde rum i januari 2007 då också vissa slutjusteringar gjordes.

Under våren 2006 installerades värmeslingor i stuprören för att undvika isbildning.

Under 2011 installerades även snörasskydd och värmeslingor i stuprören på gårdshuset.

Under 2011 genomfördes radonmätning i fastigheten enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metoder. Resultatet påvisade inga förhöjda halter av radon. Resultatet finns redovisad på Stockholms Stads hemsida.

Under 2014 genomfördes totalrenovering av samtliga tak samt en tryckstegringsanläggning köptes in för att öka vattentrycket i fastigheten.

Under dec 2014 - feb 2015 genomfördes ommålning av alla trapphus och entréer.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 73 674 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 418 488 kronor, varav 418 488 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 0 kronor har belastat resultatet.

Föreningen har under året haft en gårdsfest samt en gemensam städdag där många av föreningens medlemmar deltog.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida, www.ankaret5.se. Hemsidan uppdateras kontinuerligt. Förslag på förbättringar, synpunkter och bidrag mottages tacksamt av föreningens webansvarige på web@ankaret5.se

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 39 (39) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Norrsidans Allservice och avropsavtal gällande snöskottning och takvärmesystem finns med Trygga Tak Montage AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos if Skadeförsäkringar. Styrelsen rekommenderar samtliga medlemmar att teckna en egen hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har även en skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Under våren 2006 installerades värmeslingor i stuprören för att undvika isbildning. Den totala kostnaden uppgick till 155 276 kronor och avskrivning sker enligt plan under 8 år med start 2007.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2005-07-01

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 328	2 329	2 325	2 265
Resultat efter finansiella poster	-323	191	269	127
Soliditet (%)	46	47	46	46
Kassalikviditet (%)	385	399	339	281
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	60	60	58	58
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	327	686	626	568
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	555	555	555	555
Lån kronor per kvm yta	10 831	10 855	10 880	10 905

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 259 067
årets förlust	-322 771
	936 296

disponeras så att
i ny räkning överföres

936 296
936 296

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 328 292	2 328 836
Övriga rörelseintäkter		330	320
Summa rörelseintäkter		2 328 622	2 329 156
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 275 581	-1 052 052
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-85 878	-71 909
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 314	-99 622
Summa rörelsekostnader		-1 830 773	-1 223 582
Rörelseresultat		497 849	1 105 574
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 193	24 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-834 813	-938 616
Summa finansiella poster		-820 620	-914 181
Resultat efter finansiella poster		-322 771	191 393
Resultat före skatt		-322 771	191 393
Årets resultat		-322 771	191 393

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	47 812 230	48 262 138
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	19 406
Summa materiella anläggningstillgångar		47 812 230	48 281 544
Summa anläggningstillgångar		47 812 230	48 281 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 064 802	1 924 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 196	21 304
Summa kortfristiga fordringar		2 095 998	1 946 185
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		50 758	59 363
Summa omsättningstillgångar		2 146 756	2 005 548
SUMMA TILLGÅNGAR		49 958 986	50 287 092

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 835 000	21 835 000
Yttre reparationsfond		326 904	685 820
Summa bundet eget kapital		22 161 904	22 520 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 259 067	708 758
Årets resultat	11	-322 771	191 393
Summa fritt eget kapital		936 296	900 151
Summa eget kapital		23 098 200	23 420 971
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	26 215 000	26 275 000
Övriga skulder		88 679	88 679
Summa långfristiga skulder		26 303 679	26 363 679
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		99 287	14 161
Skatteskulder		3 315	3 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	394 505	425 144
Summa kortfristiga skulder		557 107	502 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 958 986	50 287 092
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 625 000	32 625 000
Summa ställda säkerheter		32 625 000	32 625 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 59 572 kronor och ianspråktagande med 418 488 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med en avskrivning på 0,2% och övergått till en 100-årig rak plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1%	av restvärdet per 2013-12-31
Värmeslingor Tak	8 år	

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	1 139 324	1 139 868
Fastighetsskatt	118 108	118 108
Övriga debiterade kostnader	24 712	24 712
Årsavgifter bostäder	1 038 576	1 038 576
Vatten/avlopp	7 572	7 572
Övriga ersättningar och intäkter	330	320
	2 328 622	2 329 156

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	73 674	194 203
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	418 488	44 375
	492 162	238 578

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	67 240	65 343
Besiktning / Serviceavtal	18 864	18 394
Yttre skötsel / Snöröjning	4 034	668
Fastighetsel	40 390	45 267
Uppvärmning	369 323	402 343
Vatten	43 466	43 415
Sophämtning	36 378	35 188
Fastighetsförsäkring	30 071	28 161
Försäkringsersättningar	-1 248	0
Kabel-TV	25 540	25 515
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	149 362	149 180
	783 420	813 474

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	23 262	15 117
Förvaltningsarvode	48 044	47 412
Övriga externa tjänster/kostnader	13 346	6 926
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 226	2 453
	85 878	71 908

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 716 543	40 716 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 716 543	40 716 543
Ingående avskrivningar	-1 574 512	-1 494 300
Årets avskrivningar	-449 908	-80 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 024 420	-1 574 512
Utgående redovisat värde	38 692 123	39 142 031
Taxeringsvärden byggnader	33 600 000	33 600 000
Taxeringsvärden mark	25 972 000	25 972 000
	59 572 000	59 572 000
Bokfört värde byggnader	38 692 123	39 142 031
Bokfört värde mark	9 120 107	9 120 107
	47 812 230	48 262 138

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 993	180 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 993	180 993
Ingående avskrivningar	-161 587	-142 177
Årets avskrivningar	-19 406	-19 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 993	-161 587
Utgående redovisat värde	0	19 406

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	57	10
Andra kortfristiga fordringar	0	377
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 064 745	1 924 494
	2 064 802	1 924 881

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 498	12 166
Förutbetald kabel-TV	6 385	6 385
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 313	2 753
	31 196	21 304

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 835 000	685 820	708 757	191 393
Årets reservering		59 572	-59 572	
Ianspråkstagande		-418 488	418 488	
Disposition av föregående års resultat:			191 393	-191 393
Årets resultat				-322 771
Belopp vid årets utgång	21 835 000	326 904	1 259 066	-322 771

Reservering/ianspråkstagande till/från yttre reparationsfonden har skett med reservering 59 572 samt ianspråkstagande om 418 488 kronor.

Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-322 771	191 393
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	469 314	99 622
Likviditet från resultatet	146 543	291 015
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-149 813	-202 069
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	140 251	198 809
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	54 665	-30 765
Likviditet från rörelsekapitalet	45 103	-34 025
Akkumulerad likviditet från rörelsen	191 646	256 990
Amortering lån	-60 000	-60 000
Likviditet från investeringar och lån	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	131 646	196 990
Likvida medel		
Kassa och bank	50 758	59 363
Avräkning ISS Facility Services AB	2 064 745	1 924 494
Likvida medel vid årets slut	2 115 503	1 983 857

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB Bolån	3,59	2015-06-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	1,69	Löpande	2 475 000	2 535 000
SEB Bolån	1,45	Löpande	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,59	2016-09-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,86	Löpande	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	4,05	2019-10-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	1,83	Löpande	3 000 000	3 000 000
			26 275 000	26 335 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-60 000	-60 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 975 000 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	6 749	11 671
Förskottsbetalda hyror och avgifter	317 233	322 579
Upplupna vatten avgifter	0	2 420
Upplupna uppvärmningskostnader	59 427	53 638
Upplupna elavgifter	5 613	6 319
Upplupna renhållningsavgifter	0	970
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 484	27 548
	394 506	425 145

Stockholm den

Gerd Elmfeldt

Peter Andrée

Ranya Hamalao

Mats Berg

Harald Fragner

John de Falck

Min revisionsberättelse har lämnats .

Mats Lindström
Revisor