

Årsredovisning för

Brf Ankaret 1

769604-2550

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 1 (769604-2550) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Fredrik Johansson	Ledamot, ordförande
Richard Henriksson	Ledamot
Richard Deogun	Ledamot
Henrik Berthels	Ledamot
Hanna Andersson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Stefan Gustafsson, Björkholms Revision & Redovisningsbyrå AB med Olov Dunfalk som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Robert Löfstrand och Mats Gulding.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-04-28

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ankaret 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Fleminggatan 54 och Fridhemsgatan 41. Bostadsrättsföreningen Ankaret 1 byggdes år 1884/1890/1929 med ombyggnadsår 1937 och 1987.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar i Stockholm.

l

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 46 medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året. Föreningen upplåter 47 bostäder och 7 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
46	lägenheter, bostadsrätt
1	lägenheter, hyresrätt
0	lokaler, bostadsrätt
7	lokaler, hyresrätt

Förvaltning

Likt tidigare år har föreningen haft Fastighetsägarna Stockholm som ekonomisk förvaltare. Gällande den tekniska förvaltningen har föreningen ett fortsatt avtal med Renab Förvaltning. De ombesörjer även städningen i fastigheten.

Ekonomi

Föreningens totala intäkter för 2014 uppgår till 1 942 319 kr (2 078 473), en minskning om 136 154 kr. Intäktsminskningen jämfört med föregående år beror först och främst på att vi under föregående år fick retroaktiv försäkringsersättning för taksador som snöskottare tidigare orsakat.

Rörelsens kostnader uppgår till 1 537 637 kr (1 651 226) vilket är en minskning om 113 589 kr. De minskade driftskostnaderna beror bland annat på en mer kostnadseffektiv löpande fastighetsskötsel.

Resultatet belastas med finansiella poster om totalt 111 020 kr (179 959), vilket är en minskning med 68 939 kr. De lägre räntekostnaderna förklaras först och främst genom utökad ränterabatt samt sjunkande marknadsräntor.

Årets resultat uppgår härfter till 293 662 kr (247 288), en förbättring om totalt 46 374 kr jämfört med föregående år.



Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 942	2 078	1 888	1 852	1 989
Rörelseresultat	404	427	-90	187	382
Res. efter fin. Poster	293	247	-392	-179	61
Balansomslutning	51 843	52 024	51 363	51 990	49 883

Väsentliga händelser under året

En vattenskada som omfattar två lägenheter inträffade på Fridhemsgatan 41. Delar av denna kostnad belastar detta års resultat.

En OVK-besiktning av företagslokalerna genomfördes. Anmärkningar kommer att korrigeras under 2015.

Arbetet med att relina fastighetens avloppsstammar i källaren fortsatte. Arbetet blev dock framflyttat ett antal månader i tiden p.g.a. oväntat hög övrig arbetsbeläggning hos entreprenören.

En extra årsstämma genomfördes den 12:e november. Stämman beslutade att godkänna en ändring av föreningens stadgar avseende underhållsfond för balkonger (andra omröstningen). Stämman beslutade även att godkänna ändring av föreningens stadgar för att kunna ta ut en extra avgift vid andrahandsuthyrning (första omröstningen).

Framtida händelser

Föreningen förväntar sig att under 2015 erhålla försäkringsersättning för vattenskadan på Fridhemsgatan 41 som inträffade under året.

Arbetet med att relina fastighetens avloppsstammar i källaren beräknas att färdigställas under 2015.

Styrelsen vill att man under 2015 fortsätter att aktivt se över föreningens ekonomi och fastighetens tekniska status för att se vad som kan göras för att ytterligare förbättra både ekonomin och boendemiljön.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1987 -	Stambyte av kök och badrum
1987 -	Byte av elstigar
1987 -	Fasadrenovering
1987 -	Fönsterrenovering
2004 -	Takrenovering
2004 -	Renovering av tvättstugan, nya maskiner
2005 -	Upprustning av trapphusen
2006 -	Värmepumparna byttes ut och det har resulterat i lägre värmekostnader. Husets tak har även fått eluppvärmning för att underlätta snöröjningen.
2007 -	Hissarna renoverades.
2009 -	Stamspolning slutfördes.
2011 -	OVK-besiktning av lägenheter samt åtgärder utfördes. Besiktningen godkänd.
2011 -	Tvättstugan uppgraderades med ytterligare en tvättmaskin och torktumlare
2012 -	Balkongbygge för lägenheter mot innergården. Färdigställande och försäljning av ny vindslägenhet. Ommålning av nedre fasaden gentemot gatan. Investering i ny fjärrvärmecentral.
2013-	Stamspolning, relining av källarstammarna samt renovering av tvättstugan.
2014-	OVK-besiktning av företagslokalerna.

Förväntad framtida utveckling

De lägre driftskostnaderna som uppnåtts genom mer bl.a. mer effektiv fastighetsskötsel beräknas vara bestående. Kostnaderna för årets snöskottning har dock, likt föregående år, varit ovanligt låga p.g.a. det milda vintervädret.

Utgifterna för relingen av avloppsstammarna i källaren har aktiverats i balansräkningen och kommer att skrivas av under de nyrenoverade stammarnas livslängd, vilket är cirka 50 år. I andra hand kommer beloppet att kostnadsföras, beroende på då gällande regelverk.

Budget för 2015 visar ett positivt resultat trots avgiftssänkningen med 10 procent från och med 2015. Styrelsen förväntar sig fortsatt låga räntekostnader, ihållande lägre kostnader för den tekniska förvaltningen samt goda ekonomiska framtidsutsikter för föreningen. Inga ytterligare avgiftsförändringar är beslutade.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1,902,940
Årets resultat	<u>293,662</u>
	-1,609,278

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-8,413
Överföring till Fond för yttre underhåll	149,898
Balanseras i ny räkning	<u>-1,750,763</u>
	-1,609,278

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 942 319	1 916 837
Övriga rörelseintäkter	2	-	161 636
Summa rörelseintäkter		1 942 319	2 078 473
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 046 784	-1 149 792
Underhållskostnader	4	-8 413	-21 194
Personalkostnader	5	-129 428	-127 229
Avskrivningar		-353 012	-353 011
Summa rörelsekostnader		-1 537 637	-1 651 226
Rörelseresultat		404 682	427 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 005	1 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 025	-181 308
Summa finansiella poster		-111 020	-179 959
Resultat efter finansiella poster		293 662	247 288
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		293 662	247 288
Skatter			
Årets resultat		293 662	247 288

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	49 628 268	49 935 163
Maskiner, inventarier och installationer	7	42 882	88 999
Pågående ombyggnader		1 447 961	629 408
Summa materiella anläggningstillgångar		51 119 111	50 653 570
Summa anläggningstillgångar		51 119 111	50 653 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		688 193	1 337 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 555	30 747
Summa kortfristiga fordringar		721 748	1 367 748
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 059	3 049
Summa kassa och bank		3 059	3 049
Summa omsättningstillgångar		724 807	1 370 797
SUMMA TILLGÅNGAR		51 843 918	52 024 367

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 232 276	36 232 276
Upplåtelseavgifter		11 206 347	11 206 347
Fond för yttre underhåll		158 724	30 020
Summa bundet eget kapital		47 597 347	47 468 643
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 902 940	-2 021 524
Årets resultat		293 662	247 288
Summa fritt eget kapital		-1 609 278	-1 774 236
Summa eget kapital		45 988 069	45 694 407
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 949 329	4 949 329
Summa långfristiga skulder		4 949 329	4 949 329
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		154 514	98 585
Skatteskulder		241 845	253 800
Övriga skulder		52 687	591 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 474	436 799
Summa kortfristiga skulder		906 520	1 380 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 843 918	52 024 367

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		31 875 000	31 875 000
Summa ställda säkerheter		31 875 000	31 875 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>År</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	31 511 193	2000	0,7%
Hissombyggnad	603 000	2007	4,0%
Vindsombyggnad	2 395 505	2012	2,0%
Ombyggnad av värmecentral	357 126	2012-2013	4,0%
	<u>34 866 824</u>		
Maskiner	47 245	2002	5,0%
Tvättutrustning	67 381	2011	20,0%
Inventarier	403 454	2002-2012	10-20%
	<u>518 080</u>		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 017 924	1 018 646
Hyror bostäder	49 380	49 380
Hyror lokaler	864 817	828 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 198	20 011
	<u>1 942 319</u>	<u>1 916 837</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättning	-	161 636
Summa	<u>-</u>	<u>161 636</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetskötsel	14 647	35 840
Städning	72 682	71 821
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 645	10 630
Trädgårdsskötsel	1 020	1 088
Snöröjning	8 797	10 125
Reparationer	151 384	200 906
El	39 641	43 617
Uppvärmning	340 268	355 873
Vatten	52 725	52 228
Sophämtning	35 843	65 011
Försäkringspremie	27 487	27 193
Självrisk	-	4 500
Fastighetsavgift bostäder	57 199	56 870
Fastighetsskatt lokaler	63 660	63 660
Övriga fastighetskostnader	7 968	6 838
Kabel-tv/Bredband/IT	12 874	12 876
Revisionsarvode	13 300	13 783
Förvaltningsarvode ekonomi	88 752	86 876
Juridiska åtgärder	29 817	10 725
Övriga externa tjänster	8 075	19 332
	<u>1 046 784</u>	<u>1 149 792</u>

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Bostäder	8 413	8 513
Hissar	-	12 681
Summa	<u>8 413</u>	<u>21 194</u>

Not 5 Personalkostnader

<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	2014	2013
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	29 428	27 229
	129 428	127 229

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 511 193	31 511 193
-Ombyggnad	3 355 631	3 344 943
-Årets nyanskaffning	-	10 688
-Mark	18 214 651	18 214 651
	53 081 475	53 081 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 146 312	-2 839 417
-Årets avskrivning enligt plan	-306 895	-306 895
	-3 453 207	-3 146 312
Redovisat värde vid årets slut	49 628 268	49 935 163
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 815 000	23 815 000
Mark	26 151 000	26 151 000
	49 966 000	49 966 000
Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	6 366 000	6 366 000
	49 966 000	49 966 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	518 080	518 080
	518 080	518 080
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-429 081	-382 965
-Årets avskrivning enligt plan	-46 117	-46 116
	-475 198	-429 081
Redovisat värde vid årets slut	42 882	88 999

K

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	36 232 276	11 206 347	30 020	-2 021 524	247 288	45 694 407
Disposition enligt stämmobeslut			128 704	118 584	-247 288	
Årets resultat					293 662	293 662
Belopp vid årets utgång	36 232 276	11 206 347	158 724	-1 902 940	293 662	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	47 597 347			-1 609 278		45 988 069

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
Nordea		1,62%	949 329		949 329
Nordea		1,87%	4 000 000		4 000 000
			4 949 329		4 949 329
Amortering kommande bokslutsperiod				0 kr	

Underskrifter

Stockholm 2015-03-25



Fredrik Johansson



Richard Henriksson

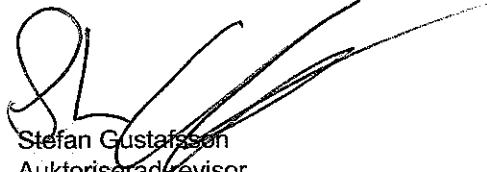


Henrik Berthels



Richard Deogun

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-01



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankaret 1

Org.nr 769604-2550

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankaret 1 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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ankaret 1 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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 1 april 2015



Stefan Gustafsson

Auktoriserad revisor