



Årsredovisning för

HSB:s BRF Ankaret 28

702000-0472

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6
Upplýsningar till balansräkning	8
Underskrifter	12

aw
A.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s BRF Ankaret 28, 702000-0472 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 19 januari 1951 och registrerades den 24 februari 1951. Föreningen är från den 1 januari 1995 ett privatbostadsföretag.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Alströmergatan 7-15 samt Fridhemsgatan 43-47.

Fastigheten består av

Bostäder	52 st (ca 3 312 kvm boyta)
Garageplatser	70 st (Fridhemsgaraget ca 1 840 kvm)
-varav	52 st medlemsparkeringar (ca 1 243 kvm) och 18 st externt förhyrda (ca 597 kvm)
Parkeringsplatser utomhus	6 st
Butikslokaler	2 st (ca 790 kvm) (Fridhemsgatan 43 och 45)
Kontorslokaler	2 st (ca 493 kvm) (Alströmergatan 9, 1 tr och Fridhemsgatan 47)
Källarlokal	2 st (ca 689 kvm) (Alströmergatan 11, -3 tr och 13-15)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsinventarierna är försäkrade för högst 10 basbelopp vid varje skadetillfälle.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen hanteras av BÅ Fastighetskonsult AB.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och en kostnadstäckning för löpande underhåll nåddes redan under 2013. De större hyresavtalen löper med mellan tre och åtta år.

Styrelsen har ett fortsatt uttalat mål att använda det tillgängliga kapitalöverskottet för att amortera på lånen och till framtida prioriterade underhållsprojekt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 planerar föreningen att renovera och ersätta fönstren i fastigheten.

Under hösten 2014 genomfördes en stor renovering av samtliga trapphus på Alströmergatan 7, 9 och 11. Syftet var att återskapa den karaktär som fanns när huset byggdes 1952 och kombinera det med moderna krav på bland annat energieffektiv belysning. Trapphusen har målats enligt originalfärgerna, nya armaturer har monterats, de gamla portarna har ersatts med nya portar i alm som har rörelsestyrd öppning osv.

Under året har föreningen fortsatt bygga ut Aptus-systemet så att det nu också omfattar grinden och alla tre portar. Det innebär att de boende kan använda låsbrickor i stället för vanliga nycklar.

Medlemsinformation

Medlemmarna informeras regelbundet om aktiviteter i fastigheten genom nyhetsbrev och föreningens webb (www.ankaret28.se) som nu också har fått ny layout.

Styrelsen har haft 11 ordinarie styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2014.

Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman:

Mikael Westmark	Ordförande, till 2015
Martin Bergstrand	Kassör och vice ordförande, till 2016
Robert Cselenyi	Ledamot, till 2015
Thommy Fjällberg	Sekreterare, till 2015
Eva Thunborg	Ledamot, till 2015
Tommy Karlsson	Ledamot, till 2016
Svante Zetterqvist	Ledamot, till 2016
Stefan Johansson	Ledamot för HSB
Anders Elofsson	Suppleant, till 2015

Vid föreningsstämman 14 maj 2014, valdes Kerstin Hillerström (sammankallande), Marina Ström och Martin Häggström till valberedning.

Till revisor valdes Sofie Roman och till revisorssuppleant valdes Fredrik Mellander. Av HSB utsett revisionsföretag är BoRevision.

Stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att utse föreningens distriktsombud och övriga representanter i HSB.

Under året har 4 överlåtelser skett.

Ekonomisk översikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 017 881	8 086 525	6 575 026	5 419 670
Resultat efter finansiella poster	-809 234	682 675	-500 449	-1 377 492
Soliditet, %	-4	-3	-4	-3

Resultatdisposition

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens fastighet.

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 468 553
årets resultat	<u>-809 234</u>
Totalt	-7 277 787
disponeras för	
I anspråkstagande av yttre underhållsfond	-1 169 176
balanseras i ny räkning	<u>-6 108 611</u>
Summa	-7 277 787

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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	<u>8 017 881</u>	<u>8 086 525</u>
Summa rörelseintäkter		8 017 881	8 086 525
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-5 117 510	-3 622 686
Personalkostnader	3	-210 697	-220 230
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-1 640 958</u>	<u>-1 639 149</u>
Summa rörelsekostnader		-6 969 165	-5 482 065
Rörelseresultat		1 048 716	2 604 460
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		721	682
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 858 689</u>	<u>-1 922 484</u>
Summa finansiella poster		-1 857 950	-1 921 786
Resultat efter finansiella poster		-809 234	682 674
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-809 234	682 674
Skatter			
Årets resultat		-809 234	682 674

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	5	62 808 552	64 316 899
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	355 247	425 231
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>502 433</u>	<u>357 457</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		63 666 232	65 099 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		63 670 232	65 103 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		605 372	590 623
Övriga fordringar		391	38 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>147 010</u>	<u>156 315</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>752 773</u>	<u>785 439</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 578 907</u>	<u>2 397 916</u>
Summa kassa och bank		1 578 907	2 397 916
Summa omsättningstillgångar		2 331 680	3 183 355
SUMMA TILLGÅNGAR		66 001 912	68 286 942

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 392 448	3 392 448
Yttre reparationsfond		<u>1 169 176</u>	<u>969 176</u>
Summa bundet eget kapital		4 561 624	4 361 624
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-6 468 553	-6 951 227
Årets resultat		<u>-809 234</u>	<u>682 674</u>
Summa fritt eget kapital		-7 277 787	-6 268 553
Summa eget kapital		-2 716 163	-1 906 929
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>66 701 003</u>	<u>68 051 003</u>
Summa långfristiga skulder		66 701 003	68 051 003
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		2 313	13 440
Leverantörsskulder		488 740	385 355
Skatteskulder		27 027	-
Övriga skulder	12	246 205	316 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>1 252 787</u>	<u>1 427 481</u>
Summa kortfristiga skulder		2 017 072	2 142 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 001 912	68 286 942

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	69 067 803	69 067 803

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	inga	inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Ombyggnad fasad	5
-Övrig ombyggnad fastigheten	2
-Stambyte	2
-Inventarier	20
-Installationer	5
-Tekniska anläggningar	10

Upplýsningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegrän

Nettoomsättning per rörelsegrän

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Avgifter bostadsrätter	1 899 456	1 897 536
Hyror och arrenden	6 259 860	6 437 428
Förråd	88 500	88 500
Hyra garage extern	257 700	252 200
Medlemsel/ medlemmar och lokaler	510 063	488 733
Hysesrabatter	-1 140 005	-1 257 124
Övriga intäkter	<u>142 307</u>	<u>179 252</u>
Summa	8 017 881	8 086 525

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Reparationer och underhåll		
Reparationer	2 038 828	738 255
Klottersanering	7 914	3 632
Vattenskada	-	20 196
Tomtmark och plantering	24 796	33 725
Hiss	<u>15 575</u>	<u>15 511</u>
Summa reparationer	2 087 113	811 319
Drift		
El	548 423	575 970
Fjärrvärme	659 917	683 869
Vatten och avlopp	87 826	95 804
Förvaltningsarvoden	188 180	188 180
Bevakning	24 201	30 708
Kostnader för vidarefakturerering	120 736	106 535
Fastighetsskötsel	148 662	125 613
Städning	77 733	116 353
Sophantering	82 480	74 431
Snöröjning	-	8 704
Bredband	166 410	165 977
Fastighetsskatt	324 324	323 960
Försäkring fastighet	39 910	39 462
Övrigt	<u>41 922</u>	<u>33 072</u>
Summa drift	2 510 724	2 568 638
Administration		
Telefon	5 945	5 823
Revisionsarvode	20 000	18 960
Konsultarvode	202 200	24 179
Advokatkostnader	-	21 990
Bankkostnader	6 174	8 422
Medl avg HSB/serviceavg branschorg	30 150	19 670
Övrigt	<u>255 204</u>	<u>143 685</u>
Summa administration	519 673	242 729
Summa övriga rörelsekostnader	5 117 510	3 622 686

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	176 401	175 600
Sociala kostnader	<u>34 296</u>	<u>44 630</u>
Summa	210 697	220 230

**Not 4 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	515 536	515 536
Ombyggnad fasad	153 400	153 400
Gården	218 389	218 389
Övrig ombyggnation byggnad	621 022	621 032
Inventarier, installationer	62 627	60 808
Fibernät/bredband (tekniska anläggningar)	<u>69 984</u>	<u>69 984</u>
Summa	1 640 958	1 639 149

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	7 456 881	7 456 881
-Förbättring	449 670	449 670
-Ombyggnad fasad	3 068 000	3 068 000
-Fridhemsgatan 43	5 587 978	5 587 978
-Fridhemsgatan 47	8 498 653	8 498 653
-Fridhemsgatan 45	9 614 202	9 614 202
-Övre garaget Fridhemsgatan	2 623 431	2 623 431
-Stambyte	22 168 972	22 168 972
-Vandrarhemmet	4 703 325	4 703 325
-Gården	11 000 817	11 000 817
-CarClean	710 649	710 649
-Mark	750 000	750 000
	76 632 578	76 632 578
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Byggnad/förbättring	-6 150 647	-6 067 086
-Ombyggnad fasad	-1 738 518	-1 585 118
-Fridhemsgatan 43	-604 640	-503 584
-Fridhemsgatan 47	-668 810	-499 942
-Fridhemsgatan 45	-764 624	-573 445
-Övre garaget Fridhemsgatan	-215 669	-163 202
-Stambyte	-1 720 800	-1 288 825
-Vandrarhemmet	-212 263	-119 014
-Gården	-218 389	-
-CarClean	-21 319	-7 106
-Årets avskrivning enligt plan		
-Byggnad och förbättring	-83 561	-83 561
-Ombyggnad fasad	-153 400	-153 400
-Gården	-218 389	-218 389
-Stambyte, Fridhemsg, övre garage, vandrahemmet samt CarClean	<u>-1 052 997</u>	<u>-1 053 007</u>
	-13 824 026	-12 315 679
Redovisat värde vid årets slut	62 808 552	64 316 899

Taxeringsvärde byggnader:	56 200 000	56 200 000
Taxeringsvärde mark:	<u>42 904 000</u>	<u>42 904 000</u>
	99 104 000	99 104 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>699 850</u>	<u>699 850</u>
	699 850	699 850
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-274 619	-204 635
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-69 984</u>	<u>-69 984</u>
	-344 603	-274 619
Redovisat värde vid årets slut	355 247	425 231

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	783 364	783 364
-Nyanskaffningar	<u>207 603</u>	-
	990 967	783 364
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-425 907	-365 099
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	<u>-62 627</u>	<u>-60 808</u>
	-488 534	-425 907
Redovisat värde vid årets slut	502 433	357 457

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Andelar HSB Stockholm	500	500
-Andelar SBC	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 000	4 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Brandkontoret	41 789	39 910
Home solutions	4 053	4 053
G4S	-	7 166
BÅ Konsult	47 045	47 045
Saltsjöstaden Förvaltning	-	6 897
Telia	41 208	41 177
Anticimex	12 915	-
Vidarefakturerat vatten	=	<u>10 067</u>
	147 010	156 315

Not 10 Eget kapital

	<i>Inbetalade insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Yttre fond för reparationer</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Belopp vid årets början <i>Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2008:1</i>	283 266	3 109 182	969 176	-6 268 553
<i>Korrigerat belopp vid årets ingång</i>	283 266	3 109 182	969 176	-6 268 553
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Överfört till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000
Årets resultat				-809 234
Belopp vid årets slut	283 266	3 109 182	1 169 176	-7 277 787

Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	25 341 024	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	<u>41 341 024</u>	<u>68 051 003</u>
	66 701 003	68 051 003

Lånespecifikation

Kreditgivare	Löptid	Belopp	Aktuell räntesats
SEB 32849318	Fast ränta t o m 2015-10-28	14 492 743	2,64
SEB 32945503	Rörlig ränta, stibor 7 dagar	650 000	1,26
SEB 34150311	Fast ränta t o m 2015-08-28	10 217 236	3,14
SEB 35368809	90 dagars ränta	13 000 000	1,24
SEB 36947470	Fast ränta t o m 2016-11-28	14 170 512	2,64
SEB 36947586	Fast ränta t o m 2017-11-28	14 170 512	2,84

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>69 067 803</u>	<u>67 067 803</u>
	69 067 803	67 067 803

Not 12 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Moms	239 893	310 280
Fond för inre reparationer	<u>6 312</u>	<u>6 312</u>
	246 205	316 592

Not 13 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsaviserad avgift	798 333	1 007 668
Upplupen ränta	23 441	13 632
Telge Energi	-	34 888
Fortum	14 535	15 803
Fortum fjärrvärme	107 543	90 924
Städfirma Gösta Melin	6 287	6 164
Styrelsearvode 2014	178 000	177 600
Soc avg styrelsearvode 2014	45 859	55 802
Revisionsarvode	25 000	25 000
Elkraft	53 789	
	1 252 787	1 427 481

Underskrifter

Stockholm den 26 april 2015



Mikael Westmark



Robert Cselenyi



Tommy Karlsson



Svante Zetterqvist



Martin Bergstrand



Thommy Fjällberg



Eva Thunborg



Stefan Johansson
(HSB representant)

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Sofie Roman
Medlemsrevisor

Jörgen Götehed
BoRevision