



Årsredovisning för

HSB:s BRF Ankaret 28

702000-0472

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

| | |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 5 |
| Tilläggsupplysningar | 6 |
| Upplýsningar till resultaträkning | 6 |
| Upplýsningar till balansräkning | 8 |
| Underskrifter | 11 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s BRF Ankaret 28, 702000-0472 får härmed avge årsredovisning för 2015.

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) |
| Källarlocal | 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 mellan två och sju 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 (på det ordinarie årsmötet den 11 maj och vid en extra stämma den 27 augusti 2015) beslutades att föreningen ska anta nya stadgar, anpassade till HSB normalstadgar 2011. Målet är att de nya stadgarna ska börja användas under 2016.

På samma extra stämma den 27 augusti beslutades också att styrelsen får överta ansvaret för att genomföra det planerade fönsterprojektet, d.v.s. renovering eller utbyte av fönstren i fastigheten. Under året genomfördes en översyn av möjliga tekniska lösningar och styrelsen planerar att genomföra fönsterarbetet under 2016.

Under året fick föreningen en ny hyresgäst (Nordiska Ecohus AB) i kontorslokalen på Alströmergatan 9.

Medlemsinformation

Medlemmarna informeras regelbundet om aktiviteter i fastigheten genom nyhetsbrev och föreningens webb (www.ankaret28.se).

Styrelsen har haft 10 ordinarie styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2015.

Styrelsens
sammansättning
efter
föreningsstämman:

Mikael Westmark Ordförande till 2017
Martin Bergstrand Kassör och vice ordförande till 2016
Thommy Fjällberg Sekreterare till 2017
Tommy Karlsson Ledamot till 2016
Svante Zetterqvist Ledamot till 2016
Ulrika Gustafsson Ledamot till 2017
Ari Halinoja Ledamot till 2017
Robert Cselenyi Suppleant till 2016

Vid föreningsstämman valdes Mariana Ström (samman kallande), Malena Waenerlund och Anders Jildenheim 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 3 överlåtelser skett.

Ekonomisk översikt

| | Belopp i kr | | | |
|-----------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
| Nettoomsättning | 7 930 547 | 8 017 881 | 8 086 525 | 6 575 026 |
| Resultat efter finansiella poster | 554 101 | -809 234 | 682 675 | -500 449 |
| Soliditet, % | negativ | negativ | negativ | negativ |

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 | -6 108 611 |
| årets resultat | 553 841 |
| Totalt | -5 554 770 |
| disponeras för | |
| överföring till fond för yttre underhåll | 550 000 |
| balanseras i ny räkning | -6 104 770 |
| Summa | -5 554 770 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 7 930 547 | 8 017 881 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 495 | - |
| Summa rörelseintäkter | | 7 933 042 | 8 017 881 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 2 | -3 679 257 | -4 597 837 |
| Övriga extrema kostnader | 3 | -302 968 | -519 673 |
| Personalkostnader | 4 | -223 859 | -210 697 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -1 680 057 | -1 640 958 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 886 141 | -6 969 165 |
| Rörelseresultat | | 2 046 901 | 1 048 716 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 990 | 721 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | - | 18 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 493 790 | -1 858 689 |
| Summa finansiella poster | | -1 492 800 | -1 857 950 |
| Resultat efter finansiella poster | | 554 101 | -809 234 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | 554 101 | -809 234 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -260 | - |
| Årets resultat | | 553 841 | -809 234 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 61 300 205 | 62 808 552 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 7 | 285 263 | 355 247 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 600 432 | 502 433 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 62 185 900 | 63 666 232 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 9 | 4 000 | 4 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 4 000 | 4 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 62 189 900 | 63 670 232 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 420 611 | 605 372 |
| Övriga fordringar | | 132 | 391 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 157 648 | 147 010 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 578 391 | 752 773 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 698 895 | 1 578 907 |
| Summa kassa och bank | | 2 698 895 | 1 578 907 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 277 286 | 2 331 680 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 65 467 186 | 66 001 912 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|--|----|------------|------------|
| Eget kapital | 11 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 392 448 | 3 392 448 |
| Yttre reparationsfond | | - | 1 169 176 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 392 448 | 4 561 624 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 108 611 | -6 468 553 |
| Årets resultat | | 553 841 | -809 234 |
| Summa ansamlad förlust | | -5 554 770 | -7 277 787 |
| Summa eget kapital | | -2 162 322 | -2 716 163 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 65 697 003 | 66 701 003 |
| Övriga skulder | | 8 750 | - |
| Summa långfristiga skulder | | 65 705 753 | 66 701 003 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | 113 | 2 313 |
| Leverantörsskulder | | 265 402 | 488 740 |
| Skatteskulder | | 14 130 | 27 027 |
| Övriga skulder | 13 | 282 014 | 246 205 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 362 096 | 1 252 787 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 923 755 | 2 017 072 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 65 467 186 | 66 001 912 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 69 067 803 | 69 067 803 |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | inga | inga |

Ansvarsförbindelser

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Föreningen tillämpar K2.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avgifter bostadsrätter | 1 898 969 | 1 899 456 |
| Hyror och arrenden | 6 195 720 | 6 259 860 |
| Förråd | 90 300 | 88 500 |
| Hyra garage extern | 262 200 | 257 700 |
| Medlemsel/ medlemmar och lokaler | 532 998 | 510 063 |
| Hysesrabatter | -1 164 779 | -1 140 005 |
| Övriga intäkter | 115 139 | 142 307 |
| Summa | 7 930 547 | 8 017 881 |

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer och underhåll | | |
| Reparationer | 1 106 748 | 2 038 828 |
| Klottersanering | 3 975 | 7 914 |
| Tomtmark och plantering | 16 866 | 24 796 |
| Hiss | 16 404 | 15 575 |
| Summa reparationer | 1 143 993 | 2 087 113 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Drift | | |
| El | 543 000 | 548 423 |
| Fjärrvärme | 649 695 | 659 917 |
| Vatten och avlopp | 83 041 | 87 826 |
| Förvaltningsarvoden | 188 180 | 188 180 |
| Bevakning | 17 380 | 24 201 |
| Kostnader för vidarefakturering | 79 887 | 120 736 |
| Fastighetsskötsel | 147 458 | 148 662 |
| Städning | 89 101 | 77 733 |
| Sophantering | 87 206 | 82 480 |
| Snöröjning | 7 812 | - |
| Bredband | 170 773 | 166 410 |
| Fastighetsskatt | 325 676 | 324 324 |
| Försäkring fastighet | 54 704 | 39 910 |
| Övrigt | 91 351 | 41 922 |
| Summa drift | 2 535 264 | 2 510 724 |
| Summa drift- och fastighetskostnader | 3 679 257 | 4 597 837 |

Not 3 Övriga rörelsekostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Telefon | 2 973 | 5 945 |
| Revisionsarvode | 20 375 | 20 000 |
| Konsultarvode | 203 561 | 202 200 |
| Bankkostnader | 6 239 | 6 174 |
| Medl avg HSB/serviceavg branschorg | 25 000 | 30 150 |
| Övrigt | 44 820 | 255 204 |
| Summa | 302 968 | 519 673 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 178 000 | 176 401 |
| Sociala kostnader | 45 859 | 34 296 |
| Summa | 223 859 | 210 697 |

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 515 536 | 515 536 |
| Ombyggnad fasad | 153 400 | 153 400 |
| Gården | 218 389 | 218 389 |
| Övrig ombyggnation byggnad | 621 022 | 621 022 |
| Inventarier, installationer | 101 726 | 62 627 |
| Fibernät/bredband (tekniska anläggningar) | 69 984 | 69 984 |
| Summa | 1 680 057 | 1 640 958 |

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 | -6 234 208 | -6 150 647 |
| -Ombyggnad fasad | -1 891 918 | -1 738 518 |
| -Fridhemsgatan 43 | -705 696 | -604 640 |
| -Fridhemsgatan 47 | -837 679 | -668 810 |
| -Fridhemsgatan 45 | -955 803 | -764 624 |
| -Övre garaget Fridhemsgatan | -268 136 | -215 669 |
| -Stambyte | -2 152 775 | -1 720 800 |
| -Vandrarhemmet | -305 502 | -212 263 |
| -Gården | -436 778 | -218 389 |
| -CarClean | -35 531 | -21 319 |
| -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 | -1 052 997 | -1 052 997 |
| | -15 332 373 | -13 824 026 |
| Redovisat värde vid årets slut | 61 300 205 | 62 808 552 |

| | | |
|---------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnader: | 56 200 000 | 56 200 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 42 904 000 | 42 904 000 |
| | 99 104 000 | 99 104 000 |

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 699 850 | 699 850 |
| | 699 850 | 699 850 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -344 603 | -274 619 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -69 984 | -69 984 |
| | -414 587 | -344 603 |
| Redovisat värde vid årets slut | 285 263 | 355 247 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 990 967 | 783 364 |
| -Nyanskaffningar | 199 725 | 207 603 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -138 607 | - |
| | 1 052 085 | 990 967 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -488 534 | -425 907 |
| -Avyttringar och utrangeringar | 138 607 | - |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -101 726 | -62 627 |
| | -451 653 | -488 534 |
| Redovisat värde vid årets slut | 600 432 | 502 433 |

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Andelar HSB Stockholm | 500 | 500 |
| -Andelar SBC | 3 500 | 3 500 |
| Redovisat värde vid årets slut | 4 000 | 4 000 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Brandkontoret | 43 675 | 41 789 |
| Home solutions | 4 053 | 4 053 |
| BÅ Konsult | 47 045 | 47 045 |
| Saltsjöstaden Förvaltning | 6 897 | |
| Telia | 42 448 | 41 208 |
| Anticimex | 13 530 | 12 915 |
| | 157 648 | 147 010 |

Not 11 Eget kapital

| | Inbetalade insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond för reparationer | Ansamlad förlust |
|--|---------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början | 283 266 | 3 109 182 | 1 169 176 | -7 277 787 |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> | | | | |
| Uttag ur fond för yttre underhåll | | | -1 169 176 | 1 169 176 |
| Årets resultat | | | | 553 841 |
| Belopp vid årets slut | 283 266 | 3 109 182 | - | -5 554 770 |

Not 12 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 1 416 000 | 25 359 979 |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | 64 281 003 | 41 341 024 |
| | 65 697 003 | 66 701 003 |

Lånespecifikation

| Kreditgivare | Löptid | Belopp | Aktuell räntesats |
|--------------|-----------------------------|------------|-------------------|
| SEB 32849318 | 90 dagars ränta | 14 492 743 | 0,47 |
| SEB 34150311 | 90 dagars ränta | 10 217 236 | 0,52 |
| SEB 35368809 | Fast ränta t o m 2018-06-28 | 13 000 000 | 1,17 |
| 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 | 13 816 512 | 2,84 |

Ställda säkerheter för övriga skulder

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 69 067 803 | 69 067 803 |
| | 69 067 803 | 69 067 803 |

Not 13 Övriga skulder

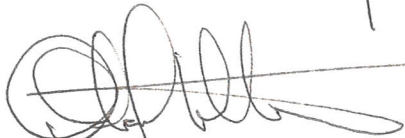
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Moms | 275 702 | 239 893 |
| Fond för inre reparationer | 6 312 | 6 312 |
| | 282 014 | 246 205 |

Not 14 Upplupna kostnader

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Förskottsaviserad avgift | 957 478 | 798 333 |
| Upplupen ränta | 12 961 | 23 441 |
| Fortum | 16 178 | 14 535 |
| Fortum fjärrvärme | 84 560 | 107 543 |
| Städfirma Gösta Melin | 6 413 | 6 287 |
| Styrelsearvode | 178 000 | 178 000 |
| Soc avg styrelsearvode | 45 859 | 45 859 |
| Revisionsarvode | 25 000 | 25 000 |
| Elkraft | 33 546 | 53 789 |
| Okänd inbetalning | 2 101 | |
| | 1 362 096 | 1 252 787 |

Underskrifter

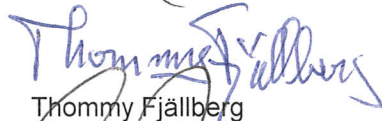
Stockholm den 21 april 2016



Mikael Westmark



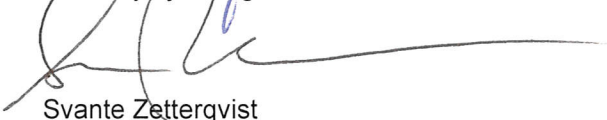
Martin Bergstrand



Thommy Fjällberg



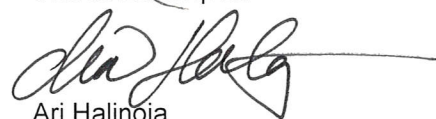
Tommy Karlsson



Svante Zetterqvist



Ulrika Gustafsson



Ari Halinöja

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2016

Fredrik Nellander, revisors suppleant
~~Sofie Roman~~
Medlemsrevisor

Jörgen Götehed
BoRevision