

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 4

Org.nr 716421-8955

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Ankaret 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-28 hos bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Ankaret 4 byggdes 1884 och har värdeår 1934. Byggnadens totalyta är 1886kvm varav 1710kvm utgör lägenhetsyta och 176kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 882kvm. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Installation av värmeslingor i samtliga stuprör
- Vattenskada i källaren under Hus B
- Bytte av ekonomisk förvaltare från Binette AB till Rådrum AB
- Installerat system för radonsanering i gårdshuset
- Inga väsentliga händelser planerade efter räkenskapsåret

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Utvändig fönstermålning	1998	
Renovering av stamledningssystem	2003	
Fasadrenovering av gårdshus	2005	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Åtgärda muren på innergården	2015	4 000 kr
Reparation av pumpar i källaren	2015	9 000 kr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 31 medlemslägenheter varav 4 har överlåtits under året. Föreningen upplåter 3 lokaler med bostadsrätt och 1 lokal.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik	36 m ²	2017-01-01

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Carlsson	Ordinarie Ledamot (Ordförande)
Simon Zeigert	Ordinarie Ledamot
Kerstin Ede	Ordinarie Ledamot
Magnus Wallin	Ordinarie Ledamot
Lars Björk	Suppleant

Revisor har varit Per Gustafsson, internrevisor har varit Rolf Åberg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 37 848 000kr varav 22 266 000kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 36 400 000kr samt lokaler 1 448 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 444 274	1 444 361	1 413 739	1 356 711
Resultat efter fin.Poster	24 095	231 229	93 098	188 940
Soliditet	39	39	38	37
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	706	706	689	657
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 182	4 225	4 247	4 276
Elkostnad/kvm totalyta	18	25	19	25
Värmekostnad/kvm totalyta	166	175	168	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	19	18	19
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot.	60	60	58	58

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 672 518
reservering yttre fond	-113 544
årets vinst	24 095
	-3 761 967

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 761 967

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			
Nettoomsättning	2	1 444 274	1 444 361
Summa rörelseintäkter		1 444 274	1 444 361
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 021 260	-805 730
Övriga externa kostnader	4	-73 098	-73 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 870	-99 870
Summa rörelsekostnader		-1 194 228	-979 086
Rörelseresultat		250 046	465 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 071	-234 296
Summa finansiella poster		-225 951	-234 046
Resultat efter finansiella poster		24 095	231 229
Resultat före skatt		24 095	231 229
Årets resultat		24 095	231 229

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 502 661	11 602 531
Summa materiella anläggningstillgångar		11 502 661	11 602 531
Summa anläggningstillgångar		11 502 661	11 602 531
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	32 505
Övriga fordringar		822	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	36 496	28 018
Summa kortfristiga fordringar		37 318	60 543
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		977 787	810 237
Summa kassa och bank		977 787	810 237
Summa omsättningstillgångar		1 015 105	870 780
SUMMA TILLGÅNGAR		12 517 766	12 473 311

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 901 085	7 901 085
Fond för yttre underhåll		794 808	681 264
Summa bundet eget kapital		8 695 893	8 582 349

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 786 062	-3 903 747
Årets resultat		24 095	231 229
Summa fritt eget kapital		-3 761 967	-3 672 518
Summa eget kapital		4 933 926	4 909 831

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 187 480	7 224 580
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-37 100	0
Summa långfristiga skulder		7 150 380	7 224 580

Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		37 100	0
Leverantörsskulder		185 408	52 881
Skatteskulder		101 770	108 045
Övriga skulder		0	445
Förutbetalda avgifter och hyror		51 370	120 356
Upplupna kostnader	9	57 812	57 174
Summa kortfristiga skulder		433 460	338 901

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 517 766	12 473 312
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		7 390 000	7 390 000
Summa ställda säkerheter		7 390 000	7 390 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Byggnad	1,50%	1,00%
Fastighetsförbättringar	-	1,00%
Fasad	-	2,50%
Tvättstugan	-	10,00%

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 207 668	1 207 668
Hysesintäkter lokaler	206 784	206 784
Hysesintäkter bostäder	29 820	29 820
Öres- och kronutjämning	2	89
	1 444 274	1 444 361

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Källarutrymmen	1 070	0
VA	86 250	0
Vattenskada	53 712	0
Övriga rep./underhåll	279 447	179 810
Snöröjning/sandning	0	15 125
Städning grundavtal	31 000	30 256
Hyra av entrémattor	1 197	3 512
Sotning	0	2 041
Elavgifter	33 477	48 086
Uppvärmning	313 421	330 883
Vatten	34 472	36 466
Sophämtning	25 708	30 147
Grovsopor	5 628	0
Fastighetsförsäkring	25 403	23 340
Självrisker	20 000	0
Kabel-tv	24 296	24 255
Bredband	33 108	31 029
Fastighetsskatt	14 480	0
Kommunal fastighetsavgift	36 510	50 780
Gård	2 081	0
	1 021 260	805 730

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Hemsida	0	688
Administration, kontorsmaterie	734	0
Revisionsarvode extern revisor	15 625	16 625
Arvode ekonomisk förvaltn.	40 787	39 855
Bankkostnader	3 027	2 502
Medlems- och föreningsavgifter	9 840	9 658
Övriga externa kostnader	3 085	4 158
	73 098	73 486

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 663 619	8 634 844
Inköp	0	28 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 663 619	8 663 619
Ingående avskrivningar	-2 070 088	-1 970 218
Årets avskrivningar	-99 870	-99 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 169 958	-2 070 088
Utgående redovisat värde	6 493 661	6 593 531
Taxeringsvärden byggnader	15 582 000	15 582 000
Taxeringsvärden mark	22 266 000	22 266 000
	37 848 000	37 848 000
Bokfört värde byggnader	6 493 661	6 593 531
Bokfört värde mark	5 009 000	5 009 000
	11 502 661	11 602 531

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	13 347	12 056
Förutbetald kabel-TV	6 146	6 074
Förutbetald serviceavtal	6 595	0
Förutbetald bredband	5 518	5 518
Förutbetald övrigt	0	4 370
Förutbetald föreningsavgift	4 890	0
	36 496	28 018

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 901 085	681 264	-3 903 747	231 229
Reservering yttre fond		113 544	-113 544	
Disposition av föregående års resultat:			231 229	-231 229
Årets resultat				24 095
Belopp vid årets utgång	7 901 085	794 808	-3 786 062	24 095

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	2,75	2018-05-28	879 400	879 400
SEB	3,18	2015-08-28	1 951 555	1 976 655
SEB	3,73	2015-09-28	637 000	637 000
SEB	4,66	2016-06-28	700 000	700 000
SEB	1,76	2016-08-28	1 000 040	1 012 040
SEB	2,92	2015-09-28	964 000	964 000
SEB	2,92	2015-09-28	909 500	909 500
Reverslån Brovalvet			145 985	145 985
			7 187 480	7 224 580
Kortfristig del av långfristig skuld			-37 100	0

Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad vatten	0	1 487
Upplupen kostnad el	0	4 059
Upplupen kostnad värme	52 329	46 646
Upplupen räntekostnad	5 013	4 512
Upplupen kostnad grovsopor	470	470
	57 812	57 174

Stockholm den / 2015

Johan Carlsson
Ledamot

Simon Zeigert
Ledamot

Kerstin Ede
Ledamot

Magnus Wallin
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Rolf Åberg
Intern revisor