

Årsredovisning

2017

Brf Ankaret 5

Org nr 769603-1439

Styrelsen för Brf Ankaret 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

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

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

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		
13	st 3 rum och kök		
1	st 4 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	2018-09-30
Restaurang	180,0	Uppsagd och under förhandling
Bank	341,0	2019-12-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

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 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos if Skadeförsäkringar. Styrelsen rekommenderar samtliga medlemmar att teckna en egen hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Föreningen har även en skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-06-01 bestått av:

Ordinarie	Andrée, Peter Davies, Pamela Falck de, John Fragner, Harald Gaete, Claudia Lindström, Ingrid
Suppleanter	Elmfelt, Gerd Vidgren, Tarja Öhgren, Inger
Revisorer	
Ordinarie	Lindström, Mats
Suppleant	Linderholm, Charlotta
Valberedning	Andrée Carlsson, Susanne Bratt, Carl Fredrik

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Norrsidans Allservice till och med 30 juni 2017 och byttes sedan till Dirigo F&F AB från och med juli 2017.

Avropsavtal gällande snöskottning och takvärmesystem finns med Trygga Tak Montage AB.

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 2016.

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 snökrasskydd 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.

Enligt underhållsplan 2015 har alla fastighetsfönster renoverats ut mot gården. Fasaden har renoverats 4-5 meter upp på fastigheten på Arbetargatan och Fleminggatan. Utöver underhållsplan 2015 har nedre delen av stuprören bytts ut.

Under 2016 har installation av bredband skett samt fönsterarbeten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 139 308 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 093 750 kronor som avser fasadputsning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse 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 35 (36) medlemmar.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2005-07-01

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 339	2 329	2 327	2 328
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-883	-684	-1 035	-323
Soliditet (%)	43	45	45	46
Kassalikviditet (%)	109	200	257	385
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	72	72	60	60
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	144	72	0	327
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	555	555	555	555
Lån kronor per kvm yta	10 756	10 781	10 806	10 831

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 835 000	72 000	156 453	-684 049
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		72 000	-72 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-684 049	684 049
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-882 742
Belopp vid årets utgång	21 835 000	144 000	-599 595	-882 742

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-599 595
årets förlust	-882 742
	-1 482 337

behandlas så att
i ny räkning överföres

-1 482 337
-1 482 337

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 339 256	2 328 584
Övriga rörelseintäkter		660	68 639
Summa rörelseintäkter		2 339 916	2 397 223
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 203 553	-2 130 878
Övriga externa kostnader	5	-279 783	-81 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 908	-449 908
Summa rörelsekostnader		-2 933 244	-2 661 989
Rörelseresultat		-593 328	-264 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 499	9 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 913	-429 005
Summa finansiella poster		-289 414	-419 283
Resultat efter finansiella poster		-882 742	-684 049
Resultat före skatt		-882 742	-684 049
Årets resultat		-882 742	-684 049

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 462 505	46 912 413
Summa materiella anläggningstillgångar		46 462 505	46 912 413
Summa anläggningstillgångar		46 462 505	46 912 413
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		24 642	0
Övriga fordringar	7	742 062	1 032 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 758	25 951
Summa kortfristiga fordringar		793 462	1 058 583
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		72 478	66 601
Summa kassa och bank		72 478	66 601
Summa omsättningstillgångar		865 940	1 125 184
SUMMA TILLGÅNGAR		47 328 445	48 037 597

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 835 000	21 835 000
Yttre reparationsfond		144 000	72 000
Summa bundet eget kapital		21 979 000	21 907 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-599 595	156 454
Årets resultat		-882 742	-684 049
Summa fritt eget kapital		-1 482 337	-527 595
Summa eget kapital		20 496 663	21 379 405
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	26 035 000	26 095 000
Summa långfristiga skulder		26 035 000	26 095 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	60 000	60 000
Leverantörsskulder		76 370	66 944
Skatteskulder		12 584	7 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	647 828	428 627
Summa kortfristiga skulder		796 782	563 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 328 445	48 037 597

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-593 328	-264 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		449 908	449 908
Erhållen ränta		7 499	9 722
Erlagd ränta		-278 880	-431 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-414 801	-236 261
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-30 898	-5 715
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		215 558	-35 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-230 142	-277 756
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	-88 679
Amortering av fastighetslån		-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 000	-148 679
Årets kassaflöde		-290 142	-426 435
Likvida medel vid årets början	12		
Likvida medel vid årets början		1 099 124	1 525 559
Likvida medel vid årets slut		808 982	1 099 124

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 72 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

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 från och med 2014-01-01. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1% av restvärdet per 2013-12-31
Värmeslingor Tak	8 år helt avskriven under 2015

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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	1 149 474	1 139 090
Fastighetsskatt	118 658	118 658
Övriga debiterade kostnader	24 976	24 688
Årsavgifter bostäder	1 038 576	1 038 576
Vatten/avlopp	7 572	7 572
Övriga ersättningar och intäkter	660	68 639
	2 339 916	2 397 223

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	139 308	86 618
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 093 750	1 141 697
	1 233 058	1 228 315

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	39 046	22 600
Städning enl avtal	51 270	45 373
Obligatorisk ventilationskontroll	5 145	13 125
Besiktning	20 288	2 375
Serviceavtal	18 756	21 093
Yttre skötsel / Snöröjning	10 126	0
Fastighetsel	53 302	49 606
Uppvärmning	372 734	383 697
Vatten	45 827	60 580
Sophämtning	41 458	45 767
Fastighetsförsäkring	38 041	35 200
Självrisk/reparation försäkringsskador	43 348	0
Kabel-TV	78 555	71 769
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	152 600	151 378
	970 496	902 563

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	30 622	22 808
Förvaltningsarvode	60 384	51 077
Övriga externa tjänster/kostnader	186 718	6 800
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 059	518
	279 783	81 203

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 716 543	40 716 543
Ingående anskaffningsvärden mark	9 120 107	9 120 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 836 650	49 836 650
Ingående avskrivningar	-2 924 237	-2 474 329
Årets avskrivningar	-449 908	-449 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 374 145	-2 924 237
Utgående redovisat värde	46 462 505	46 912 413
Taxeringsvärden byggnader	35 400 000	35 400 000
Taxeringsvärden mark	36 441 000	36 441 000
	71 841 000	71 841 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	5 558	109
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	736 504	1 032 523
	742 062	1 032 632

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 916	15 074
Förutbetald kabel-TV	6 448	6 483
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 394	4 394
	26 758	25 951

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB Bolån	0,93	Löpande	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	0,95	Löpande	2 295 000	2 355 000
SEB Bolån	1,00	Löpande	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,90	Löpande	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,90	Löpande	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	4,05	2019-10-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	0,90	Löpande	3 000 000	3 000 000
			26 095 000	26 155 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-60 000	-60 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 795 000 kronor.

Not 10 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 625 000	32 625 000
	32 625 000	32 625 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	23 218	5 185
Förskottsbetalda hyror och avgifter	366 475	347 497
Upplupna uppvärmningskostnader	55 371	55 639
Upplupna elavgifter	7 149	6 046
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 616	14 260
	647 829	428 627

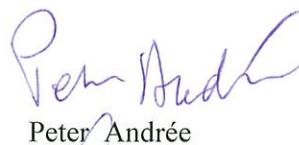
Not 12 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kassamedel	0	236
Banktillgodohavanden	72 478	66 365
Avräkning Klientmedel	736 504	1 032 523
	808 982	1 099 124

Stockholm den



Harald Fragner



Peter André



Pamela Davies



Claudia Gaete

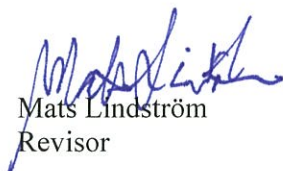


John de Falck



Ingrid Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats .



Mats Lindström
Revisor