

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 5

769603-1439

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Ankaret 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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	2016-12-31
Restaurang	180,0	2016-07-31
Bank	341,0	2017-09-30

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 tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Föreningen har även en skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-30 bestått av:

Ordinarie	Andrée, Peter Elmfeldt, Gerd Falck de, John Hessel, Ingar Gaete, Claudia
Suppleanter	Lindström, Ingrid Vidgren, Tarja Öhgren, Inger
Revisorer	
Ordinarie	Lindström, Mats
Suppleant	Linderholm, Charlotta
Valberedning	Gaete, Claudia Bratt, Carl Fredrik

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Norrsidans Allservice och 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 snörasskydd 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 86 618 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 141 697 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden vilket innebär att hela summan har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 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 36 (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 (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 329	2 327	2 328	2 329
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-684	-1 035	-323	191
Soliditet (%)	45	45	46	47
Kassalikviditet (%)	200	257	385	399
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	72	60	60	60
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	72	0	327	686
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	555	555	555	555
Lån kronor per kvm yta	10 781	10 806	10 831	10 855

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 835 000	0	1 263 199	-1 034 746
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		72 000	-72 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-1 034 746	1 034 746
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-684 049
Belopp vid årets utgång	21 835 000	72 000	156 453	-684 049

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	156 454
årets förlust	-684 049
	-527 595

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-527 595
	-527 595

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 328 584	2 327 308
Övriga rörelseintäkter		68 639	470
Summa rörelseintäkter		2 397 223	2 327 778
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 130 878	-2 208 419
Övriga externa kostnader	5	-81 204	-123 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 908	-449 909
Summa rörelsekostnader		-2 661 989	-2 782 260
Rörelseresultat		-264 766	-454 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 722	9 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 005	-590 198
Summa finansiella poster		-419 283	-580 264
Resultat efter finansiella poster		-684 049	-1 034 746
Resultat före skatt		-684 049	-1 034 746
Årets resultat		-684 049	-1 034 746

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 912 413	47 362 321
Summa materiella anläggningstillgångar		46 912 413	47 362 321
Summa anläggningstillgångar		46 912 413	47 362 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 032 632	1 467 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 951	20 239
Summa kortfristiga fordringar		1 058 583	1 487 707
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		66 601	58 197
Summa kassa och bank		66 601	58 197
Summa omsättningstillgångar		1 125 184	1 545 904
SUMMA TILLGÅNGAR		48 037 597	48 908 225

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 835 000	21 835 000
Yttre reparationsfond		72 000	0
Summa bundet eget kapital		21 907 000	21 835 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		156 454	1 263 200
Årets resultat		-684 049	-1 034 746
Summa fritt eget kapital		-527 595	228 454
Summa eget kapital		21 379 405	22 063 454
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	26 095 000	26 155 000
Övriga skulder		0	88 679
Summa långfristiga skulder		26 095 000	26 243 679
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	60 000	60 000
Leverantörsskulder		66 944	113 627
Skatteskulder		7 621	12 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	428 627	415 347
Summa kortfristiga skulder		563 192	601 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 037 597	48 908 225

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

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	1 139 090	1 138 388
Fastighetsskatt	118 658	118 108
Övriga debiterade kostnader	24 688	24 664
Årsavgifter bostäder	1 038 576	1 038 576
Vatten/avlopp	7 572	7 572
Övriga ersättningar och intäkter	68 639	470
	2 397 223	2 327 778

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	86 618	112 403
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 141 697	1 279 749
	1 228 315	1 392 152

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	67 973	69 825
Obligatorisk ventilationskontroll	13 125	0
Besiktning / Serviceavtal	23 468	19 899
Yttre skötsel / Snöröjning	0	17 575
Fastighetsel	49 606	40 088
Uppvärmning	383 697	372 083
Vatten	60 580	49 100
Sophämtning	45 767	40 151
Fastighetsförsäkring	35 200	31 968
Kabel-TV	71 769	25 540
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	151 378	150 038
	902 563	816 267

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	22 808	27 681
Förvaltningsarvode	51 077	50 569
Övriga externa tjänster/kostnader	6 800	45 181
Övriga förbrukningsinventarier/material	518	501
	81 203	123 932

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-2 474 329	-2 024 420
Årets avskrivningar	-449 908	-449 909
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 924 237	-2 474 329
Utgående redovisat värde	46 912 413	47 362 321
Taxeringsvärden byggnader	35 400 000	33 600 000
Taxeringsvärden mark	36 441 000	25 972 000
	71 841 000	59 572 000

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	109	106
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 032 523	1 467 362
	1 032 632	1 467 468

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 074	13 850
Förutbetald kabel-TV	6 483	6 389
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 394	0
	25 951	20 239

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB Bolån	0,70	2017-09-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	0,67	Löpande	2 355 000	2 415 000
SEB Bolån	0,88	Löpande	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,90	Löpande	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,35	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
			26 155 000	26 215 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-60 000	-60 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 855 000 kronor.

Not 10 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 625 000	32 625 000
	32 625 000	32 625 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	5 185	7 305
Förskottsbetalda hyror och avgifter	347 497	336 322
Upplupna uppvärmningskostnader	55 639	50 067
Upplupna elavgifter	6 046	4 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 260	17 044
	428 627	415 347

Stockholm den


Gerd Elmfeldt


Peter André


Ingar Hessel


Claudia Gaete


John de Falck

Min revisionsberättelse har lämnats .

Mats Lindström
Revisor

Revisionsberättelse 2016

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Ankaret 5.

Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Ankaret 5 för år 2016.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att undertecknad planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Undertecknad har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Undertecknad anser att revisionen ger rimlig grund för uttalanden nedan.


Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför undertecknad tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Stockholm den 26 april 2017


Mats Lindström
Revisor

