

Årsredovisning för
Brf Ankaret 23
716422-1884

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Kassaflödesanalys	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankaret 23, 716422-1884 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammanfattning:

Ledamöter

Torbjörn Johansson

Ordförande

Felix von Stedingk

Pernilla Persson

Johan Helander

Anders Nygren

Revisor

Anders Venström

Ordinarie föreningsstämma hölls 19:e maj.

Styrelsen har haft 10 antal protokollförda sammanträden.

Information om fastigheten

Bostadsrättsföreningen omfattar fastigheten Ankaret 23 belägen på Alströmergatan 35 i Stockholm. Föreningen bildades 1993-04-01 och bestod under år 2014 av 35 bostadsrätter. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2013-09-12.

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av Valvet Förvaltning AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Medlemsinformation

Under året har 7 (8) överlåtelser ägt rum. Föreningen har 43 (46) st medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Bostadsrättsföreningen har haft flera större händelser under året, vilka har påverkat ekonomin. Bland dessa märks framförallt en större ommålning av samtliga fönsterbågar i fastigheten under sommaren, samt en totalrenovering av fastighetens undercentral för fjärrvärme vilken har levererats och installerats. Föreningen undergick även en OVK under våren, samt har gjort investeringar i bland annat ett torkskåp till tvättstugan. Fortsättningsvis så har föreningen även omsatt ett lån, vilket har flyttats över från Handelsbanken till Swedbank och därmed sänkt räntekostnaderna signifikant.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 261	860	888	825	1 005
Resultat efter finansiella poster, tkr	-854	-560	-477	-598	-190
Soliditet, % *	46	61	62	65	65
Bostadsrättsyta	1 190	1 190	1 190	1 190	1 190
Total yta (bostäder och lokaler)	1 180	1 180	1 180	1 180	1 180
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	651	603	604	542	482
Lån / kvm bostadsrättsyta	6 039	6 111	4 075	4 148	3 579
Fastighetens belåningsgrad, %	32,00	32,00	23,00	24,00	20,00
Taxeringsvärde, tkr	22 800	22 800	21 000	21 000	21 000
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	10 369	10 369	10 369	10 369	10 369
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	29,26	29,26	29,26	29,26	29,26
Avskrivning / kvm total yta	254	115	261	261	261
Elkostnad / kvm total yta	7	24	25	72	33
Värmekostnad / kvm total yta	135	161	135	131	138
Vattenkostnad / kvm total yta	31	17	27	38	38

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 265 910
årets resultat	-853 829
Totalt	-4 119 739

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	34 526
uttag ur fond för yttre underhåll	-215 057
balanseras i ny räkning	-3 939 208
Summa	-4 119 739

Bolagets 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	4	1 260 568	860 468
Summa rörelseintäkter		<u>1 260 568</u>	<u>860 468</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-1 170 726	-876 550
Övriga externa kostnader	6	-419 543	-192 146
Personalkostnader	3	-11 110	-8 805
Av- och nedskrivningar	7	-299 615	-135 158
Summa rörelsekostnader		<u>-1 900 994</u>	<u>-1 212 659</u>
Rörelseresultat		<u>-640 426</u>	<u>-352 191</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 167	1 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-215 570	-209 395
Summa finansiella poster		<u>-213 403</u>	<u>-208 190</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-853 829</u>	<u>-560 381</u>
Resultat före skatt		<u>-853 829</u>	<u>-560 381</u>
Årets resultat		<u>-853 829</u>	<u>-560 381</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 838 666	12 138 281
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		11 838 666	12 138 281
Summa anläggningstillgångar		11 838 666	12 138 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		204 753	207 046
Övriga fordringar		174	17 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	83 491	262 442
Summa kortfristiga fordringar		288 418	486 550
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	2	1 900 371	2 320 571
Summa kassa och bank		1 900 371	2 320 571
Summa omsättningstillgångar		2 188 789	2 807 121
SUMMA TILLGÅNGAR		14 027 455	14 945 402

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		10 380 286	10 380 286
Fond för yttre underhåll		180 531	146 005
Summa bundet eget kapital		<u>10 560 817</u>	<u>10 526 291</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 265 910	-2 671 003
Årets resultat		-853 829	-560 381
Summa fritt eget kapital		<u>-4 119 739</u>	<u>-3 231 384</u>
Summa eget kapital		<u>6 441 078</u>	<u>7 294 907</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>7 186 211</u>	<u>7 271 553</u>
Summa långfristiga skulder		7 186 211	7 271 553
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		327 982	222 754
Skatteskulder		-13 219	3 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>85 403</u>	<u>152 659</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>400 166</u>	<u>378 942</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 027 455</u>	<u>14 945 402</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>7 321 000</u>	<u>7 321 000</u>
	7 321 000	7 321 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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. Jämförelsetalen har inte räknats om då skillnaderna mellan jämförelsetalen är små eller inga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50 år
-Tillkommande utgifter avseende byggnad	30 år
- Maskiner	10 år

Not 2 Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-853 829	-560 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	299 615	135 158
	<u>-554 214</u>	<u>-425 223</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-554 214	-425 223
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	198 133	-167 213
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	21 223	151 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-334 858	-440 563
Investeringsverksamheten		
Investering fastighetsförbättringar	-	-56 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-56 210
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	2 422 180
Amortering av lån	-85 342	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 342	2 422 180
Årets kassaflöde	-420 200	1 925 407
Likvida medel vid årets början	2 320 571	395 164
Likvida medel vid årets slut	1 900 371	2 320 571

Upplysningar till resultaträkning

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	8 565	6 700
	<u>8 565</u>	<u>6 700</u>
Sociala kostnader	2 545	2 105
	<u>11 110</u>	<u>8 805</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 4 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	774 440	717 320
Hysesintäkter, p-platser och garage	184 607	65 448
Försäkringsersättning	223 821	-
Övriga intäkter	77 718	77 700
	1 260 586	860 468

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	36 073	50 852
Reparationer	299 568	342 167
Underhåll	439 328	36 916
Taxebundna kostnader	333 212	385 361
Försäkring och tomträttsavgäld	19 951	18 905
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	42 594	42 349
	1 170 726	876 550

Not 6 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Självrisker, kundförluster och liknande	246 045	-
Förvaltningskostnader	162 349	160 734
Övriga externa tjänster	4 410	13 033
Övriga externa kostnader	6 756	18 379
	419 560	192 146

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	11 508 725	11 508 725
	<u>11 508 725</u>	<u>11 508 725</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-978 239	-920 696
-Årets avskrivning enligt plan	-230 174	-57 543
	<u>-1 208 413</u>	<u>-978 239</u>
<i>Tillkommande utgifter avseende byggnad</i>		
Ack anskaffningsvärde	1 573 086	1 573 086
	<u>1 573 086</u>	<u>1 573 086</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-295 969	-243 585
-Årets avskrivning enligt plan	-52 384	-52 384
	<u>-348 353</u>	<u>-295 969</u>
<i>Markanläggning</i>		
Ack anskaffningsvärde	343 084	343 084
	<u>343 084</u>	<u>343 084</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-68 616	-57 180
-Årets avskrivning enligt plan	-11 436	-11 436
	<u>-80 052</u>	<u>-68 616</u>
<i>Inventarier och verktyg</i>		
<i>Installationer</i>		
Ack anskaffningsvärde	56 210	56 210
	<u>56 210</u>	<u>56 210</u>
-Årets avskrivning enligt plan	-5 621	-
	<u>-5 621</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 838 666	12 138 281

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	10 600 000	-	10 600 000
Mark	12 200 000	-	12 200 000
Summa	22 800 000	0	22 800 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkringspremie	15 025	14 943
Förvaltararvode	33 303	33 303
ComHem	6 629	10 302
Stockholm vatten	2 636	2 886
Ownit	19 425	19 425
Ersättning vattenskada	-	180 000
Hiss	1 583	1 583
Övrigt	4 890	-
	83 491	262 442

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 722 400	5 657 886	146 005	-2 671 003	-560 381
Avsättning till fond för yttre underhåll			34 526		
Resultatdisposition				-594 907	560 381
Årets resultat					853 829
	4 722 400	5 657 886	180 531	-3 265 910	853 829

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2013-12-31	Förändring	2014-12-31
Swedbank			433 434	5 938	427 496
Swedbank	1,34		2 017 119	31 192	1 985 927
Swedbank	2,38	2015-10-27	2 500 000	25 000	2 475 000
Swedbank	2,58	2016-09-27	2 321 000	23 212	2 297 788
			7 271 553	85 342	7 186 211

Lånen löper för närvarande utan amorteringar.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	10 117	28 147
Förutbetalda hyror och avgifter	62 776	92 785
Värme	-	1 024
Vatten och uppvärmning	-	20 853
EI	-	850
Revisionsarvode	9 000	9 000
Överlåtelseavgift	3 510	-
	85 403	152 659

Underskrifter

Ort och datum.....

Felix von Stedingk
Styrelseordförande

Torbjörn Johansson
Styrelseledamot

Pernilla Persson
Styrelseledamot

Johan Helander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Anders Venström
Godkänd revisor