

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 4

Org.nr 716421-8955

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Ankaret 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 1886 kvm varav 1710 kvm utgör lägenhetsyta och 176 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 882 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En vattenläcka inträffade i hus C i januari. Rörstammen var så trasig att man blev tvungen att relina delar av stammen. Aarsleff anlätades för uppdraget. Självrisken för den här typen av skador är 89 000:-.

Gamla ytterdörrar ersattes av säkerhetsdörrar och nya postfack installerades. Åtgärden genomfördes i huvudsak under 2015 men slutfördes i början av 2016 och utgiften har belastat 2016 års budget. Den här satsningen är i huvudsak orsaken till årets negativa resultat.

Ett informationsmöte för samtliga medlemmar hölls den 8/2. Syftet var att informera om resultatet av den besiktning av fastigheten som Fastighetsägarna utfört hösten 2015 och diskutera deras förslag till åtgärder. Dessutom diskuterades olika alternativ för hyreslokalen. Medlemsmötet ansåg att föreningen i första hand skulle försöka göra om lokalen till bostad och sälja den som detta. I andra hand förordades att lokalen skulle hyras ut som lokal.

Uppdrag gavs till arkitektfirman Mächs Hultén Arkitekter AB om att ta fram bygglovsritningar och övriga handlingar som behövs för att kunna ansöka om bygglov. Föreningen ansökte sen om bygglov när dessa var klara men fick tyvärr avslag från Stadsbyggnadskontoret. Styrelsen tog också kontakt med Stadsbyggnadskontoret för att få en förklaring. Orsaken var att en bostad i bottenvåningen skulle förändra stadsbilden negativt. En second opinion gjordes med annan arkitektfirma om det var lönt att överklaga, men de avrådde oss från det. Därefter vidtogs åtgärder för att hyra ut lokalen istället enligt medlemsmötets önskemål. Ny hyresgäst blir restaurang Nha Trang, som redan äger restauranglokalen bredvid och som kommer öppna upp mellan de båda lokalerna och därmed utöka antalet sittplatser.

Under året har ytterligare en vattenläcka upptäckts och denna gång i b-huset från våning 1 ner till källaren. Främst blev den tomma lokalen drabbad vilket har försenat uthyrningen. Läckan är åtgärdad och gamla stammar utbytta. Väggen har därefter behövt flera veckor för att torka upp.

Pilträdet på innergården fick tyvärr tas bort under året. Trädet hade blivit för stort, kronan tog ljus från innergården och rötterna förstörde marken och riskerade skada husen. Sakkunniga rekommenderade oss att ta bort trädet och Trädmästarna utförde arbetet.

Restaurang Nha Trang har installerat ny ventilation till sitt kök med anledning av det senaste OVK-protokollet. Befintlig kökskåpa har bytts mot bättre med inbyggd uv-rening som tar bort lukt. Fett separeras och hamnar nu i separat behållare. Klagomål har förekommit på buller från restaurangen vid tillredning av mat. Föreningen har tillsammans med restaurang Nha Trang ljudisolerat väggen som skiljer restaurangen från Bagerilängan.

Föreningen har fått snabbare och billigare bredband, från 100 Megabit/s till 200 Megabit/s. Detta började gälla från och med 1 juni 2016. Ett avtal har slutits med SBC på fastighetsskötsel från och med oktober. Fastigheten får besök en gång i månaden för rutinkontroll och medlemmar kan skicka in felanmälan om fel uppstår. I avtalet ingår även styrelsesupport.

Det har förekommit råttor i cykelförrådet vid ett flertal tillfällen. Anticimex har anlåtts för att bli av med råttorna men råttorna har tyvärr återkommit. Styrelsen arbetar nu på en mer långsiktig lösning som innebär sanering, igensättning av hål samt uppfräschning av källaren i A-huset.

Automatisk dörröppnare har installerats på entrédörren på grund av behov av sådan från en av våra boende. Installationen bekostades av kommunen som hjälpmedel. Entrédörren stänger inte helt vid kall väderlek. Detta problem har funnits även före dörrautomatiken men blev än värre efter att denna installerades. Styrelsen arbetar vidare med problemet, men vill påpeka vikten av att samtliga boende stannar kvar och ser till att entrédörren stängs ordentligt när det är kallt ute.

Under året har 10 stycken lägenheter bytt ägare och föreningen har därmed fått 16 stycken nya medlemmar. 10 lägenheter motsvarar en tredjedel av Ankaret 4 och det har inte hänt tidigare att så många lägenheter har bytt ägare samma år. Positivt är att de två lägenheter som tidigare ägdes av Swedbank nu fått privata ägare som på ett helt annat sätt kan engagera sig i föreningen och delta i dess verksamhet.

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>
Byte av takplåt	2017	Cirka 3 000 000

Medlemsinformation

Fastigheten består av 31 stycken medlemslägenheter varav 10 stycken har överlåtits under året. Föreningen upplåter 3 stycken lokaler med bostadsrätt och 1 styck lokal med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik	36 m2	2017-01-01

Restaurang Amigo	49 m2	bostadsrättslokal
Frisersalong	29 m2	bostadsrättslokal
Restaurang	63 m2	bostadsrättslokal

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Kullberg	Ordförande
Björn Östlund	Ekonomiansvarig
Rolf Åberg	Sekreterare
Rozbeh Saberian	Ledamot
Ebba Stålvant	Suppleant

Intern revisor har varit Daniel Andersson Tenninge.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 mars. Extra stämma hölls den 13 oktober. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är samtliga i styrelsen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 44 162 000 varav 33 392 000 avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 41 600 000 samt lokaler 2 562 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 312 968	1 441 508	1 444 274	1 444 361
Resultat efter fin.Poster	-521 923	271 352	24 095	231 229
Soliditet	41	41	39	39
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	658	658	658	658
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 078	4 100	4 182	4 225
Elkostnad/kvm totalyta	20	19	18	25
Värmekostnad/kvm totalyta	172	162	166	175
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	20	18	19
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	60	60	60	60

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 901 085	908 352	-3 875 510	271 352	5 205 279
Reservering yttre fond		113 544	-113 544		0
Disposition av föregående års resultat:			271 352	-271 352	0
Årets resultat				-521 923	-521 923
Belopp vid årets utgång	7 901 085	1 021 896	-3 717 702	-521 923	4 683 356

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 604 158
reservering yttre fond	-113 544
årets förlust	-521 923
	-4 239 625
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 239 625
	-4 239 625

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			
Nettoomsättning	2	1 312 967	1 441 508
Summa rörelseintäkter		1 312 967	1 441 508
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 472 461	-735 188
Övriga externa kostnader	4	-170 263	-152 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 870	-99 870
Summa rörelsekostnader		-1 742 594	-987 795
Rörelseresultat		-429 627	453 713
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 622	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 918	-182 361
Summa finansiella poster		-92 296	-182 361
Resultat efter finansiella poster		-521 923	271 352
Resultat före skatt		-521 923	271 352
Årets resultat		-521 923	271 352

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 302 921	11 402 791
Summa materiella anläggningstillgångar		11 302 921	11 402 791
Summa anläggningstillgångar		11 302 921	11 402 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		617	940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	43 421	30 820
Summa kortfristiga fordringar		44 038	31 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		817 126	1 252 754
Summa kassa och bank		817 126	1 252 754
Summa omsättningstillgångar		861 164	1 284 514
SUMMA TILLGÅNGAR		12 164 085	12 687 305

Balansräkning

Not 2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		7 901 085	7 901 085
Fond för yttre underhåll		1 021 896	908 352
Summa bundet eget kapital		8 922 981	8 809 437

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 717 702	-3 875 510
Årets resultat		-521 923	271 352
Summa fritt eget kapital		-4 239 625	-3 604 158
Summa eget kapital		4 683 356	5 205 279

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 971 155	7 144 655
Summa långfristiga skulder		6 971 155	7 144 655

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		148 400	12 000
Leverantörsskulder		68 949	55 212
Skatteskulder		116 698	102 760
Övriga skulder		3 331	0
Förutbetalda avgifter och hyror		108 921	108 680
Upplupna kostnader	9	63 275	58 719
Summa kortfristiga skulder		509 574	337 371

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 164 085 12 687 305

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Tvättstuga	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid besiktningen hösten 2015 framkom behov av att snarast byta takplåt på hela fastigheten, det vill säga både gårds- och gathus. Denna besiktning har sedan gjorts om av SBC som kommit fram till samma resultat och att ett byte är bråttom. För att få en bättre ekonomi för denna åtgärd har styrelsen diskuterat att i samband med detta bygga två lägenheter på gårdshusets råvind. Extrastämma hölls om detta den 13 oktober och stämman gav då styrelsen mandat att gå vidare med ärendet. Kontakt har tagits med Gleipnergruppen som är nischade på att bistå bostadsrättsföreningar med att avyttra råvindar/lokaler. Just nu pågår arbete med bygglov för detta.

Om råvinden kommer tas i anspråk till lägenheter behöver föreningen hitta andra lösningar för förråd. Förråd ingår inte i upplåtelseavtalen, så ingen lägenhetsinnehavare kan kräva förråd. Förrådsutrymmena tillhör föreningen och vi kan alltså omdisponera befintliga förråd så att alla får förråd även om det innebär att förråden blir mindre. Dessutom undersöks om andra utrymmen som tillhör föreningen kan göras om till förråd.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 124 832	1 124 832
Årsavgifter lokaler	96 732	0
Hysesintäkter bostäder	29 820	29 820
Hysesintäkter lokaler	0	221 497
Deb. fastighetsskatt	0	2 402
Hysesintäkt kabel-tv	27 720	27 720
Hysesintäkt bredband	35 244	35 244
Uppvärmning	-2 040	0
Påminnelseavgift	660	0
Öres- och kronutjämning	0	-7
	1 312 968	1 441 508

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Källarutrymme	13 750	1 219
Dörrar och lås	456 900	13 400
VA	252 550	29 892
Värme	800	12 600
El	0	10 486
Hissar	10 581	17 055
Tak	0	5 357
Fasader	10 000	0
Gård	0	12 372
Vattenskada	7 500	0
Övriga rep./underhåll	25 000	5 555
Fastighetsskötsel grundavtal	10 469	0
Fastighetsskötsel extradeb	0	2 813
Trädgårdsskötsel	8 250	0
Snöröjning/sandning	9 250	0
Städning grundavtal	32 812	31 506
Hyra av entrémattor	1 971	2 175
OVK	0	16 000
Övr besiktn/kontroll	2 818	1 575
Serviceavtal	16 360	7 469
Hiss serviceavtal	13 926	4 948
Elavgifter	37 383	37 139
Uppvärmning	325 247	305 457
Vatten	41 591	45 103
Sophämtning	29 652	27 760
Grovsopor	6 482	6 548
Fastighetsförsäkring	29 725	27 993
Kabel-tv	25 144	24 584
Bredband	37 882	33 108
Fastighetsskatt	25 620	14 480
Kommunal fastighetsavgift	39 308	37 290
Trivselkostnader	1 490	1 304
	1 472 461	735 188

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	2 723	5 291
Administration, kontorsmaterie	2 806	3 212
Förlust hyres-/avg-/kundfor	28	0
Revisionsarvode extern revisor	16 231	19 789
Möteskostnader	4 000	2 364
Arvode ekonomisk förvaltn.	42 650	41 348
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 500	0
Konsultarvoden	67 083	62 501
Bankkostnader	3 433	3 502
Juridisk konsultation	17 969	0
Medlems- och föreningsavgifter	9 840	14 730
	170 263	152 737

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 663 619	8 663 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 663 619	8 663 619
Ingående avskrivningar	-2 269 828	-2 169 958
Årets avskrivningar	-99 870	-99 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 369 698	-2 269 828
Utgående redovisat värde	6 293 921	6 393 791
Taxeringsvärden byggnader	10 770 000	15 582 000
Taxeringsvärden mark	33 392 000	22 266 000
	44 162 000	37 848 000
Bokfört värde byggnader	6 293 921	6 393 791
Bokfört värde mark	5 009 000	5 009 000
	11 302 921	11 402 791

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalad försäkring	15 078	14 647
Förutbetalad kabel-tv	6 435	6 286
Förutbetalt serviceavtal	5 243	4 369
Förutbetalt Bostadsrättscentrum	10 469	0
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	3 574	0
Förutbetalt bredband	0	5 518
Upplupna ränteintäkter	2 622	0
	43 421	30 820

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB 27391605	1,08	2020-09-28	700 000	700 000
SEB 15900253	2,75	2018-05-28	879 400	879 400
SEB 25022726	0,73	2017-09-28	637 000	637 000
SEB 30745248	0,73	2017-09-28	964 000	964 000
SEB 32135919	0,73	2017-09-28	909 500	909 500
SEB 29935378	1,18	2020-09-28	976 040	988 040
SEB 23716984	1,18	2020-09-28	1 907 630	1 932 730
Reverslån Brovalvet	0		145 985	145 985
			7 119 555	7 156 655
Kortfristig del av långfristig skuld			148 400	12 000

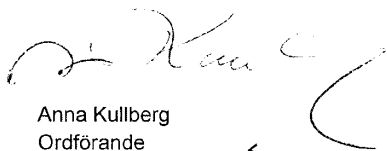
Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckning	7 390 000	7 390 000
	7 390 000	7 390 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad vatten	6 883	6 564
Upplupen kostnad el	3 415	3 900
Upplupen kostnad värme	47 024	41 911
Upplupen kostnad städning	2 875	2 563
Upplupen kostnad grovsopor	455	466
Upplupen kostnad ränta	2 622	3 315
	63 274	58 719

Stockholm den 13 2017



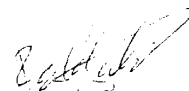
Anna Kullberg
Ordförande



Rolf Åberg
Sekreterare



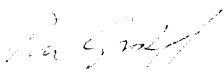
Björn Östlund
Kassör



Rozbeh Saberian
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 2017



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Daniel Andersson Tenninge