

# Årsredovisning

för

## Brf Ankaret 4

Org.nr 716421-8955

Räkenskapsåret

2018

*Handwritten signature and initials*  
Rg on [unclear]

Styrelsen för Brf Ankaret 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2 mars 1993. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 12 maj 2004 och nuvarande stadgar registrerades 28 april 2004 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, det vill säga en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Ankaret 4 byggdes 1884 och har värdeår 1934. Byggnadernas totalyta är 1960 kvm, varav 1784 kvm utgör lägenhetsytor och 176 kvm utgör lokalytor. Tomtytan är 882 kvm. Fastighetens mark innehas med äganderätt. Under 2018 tillkom 74 kvm lägenhetsyta i form av två nya vindslägenheter i gårdshuset. Båda dessa lägenheter tillträds genom uppgång A.

De två nya vindslägenheterna är det första tillskottet till lägenhetsytan sedan 1983, då gathusets vindslägenheter uppfördes. Detta tillskott kommer föreningen till godo genom ökade intäkter och bidrar till en större, mer bärkraftig, förening.

Då de två nya vindslägenheterna blev totalt fyra kvadratmeter större än de först estimerade, vilket resulterade i att lägenhetsinnehavarna fick större yta och föreningen ökade intäkter. Vindsförsäljningen slutade efter ommätning med en intäkt på 3,3 miljoner kronor. Föreningen hade kostnader på runt 600 000 kronor så nettot blev 2,7 miljoner kronor.

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Sveriges Bostadsrätts Centrum AB. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har tillförts nya lägenheter i och med att två vindslägenheter färdigställts i gårdshuset. I samband med detta investerades även i ett nytt plåttak på gårdshuset, vilket ökar värdet på huset och bidrar till god förvaltning av fastigheten. Omläggning av plåttaket på gathuset påbörjades i september och färdigställdes under första kvartalet 2019. Övriga tak byts ut och förstärks under 2019.
- Styrelsen arbetar kontinuerligt med långsiktigt hållbar förvaltning av fastigheten och ett förbättrat underhållsarbete som skall förbättra boendemiljön för medlemmarna. Tillsammans med bidragande medlemmar skapas en trivsamt miljö.
- Föreningen har ett stort behov av stambyte. Fastigheten uppfördes år 1884, där en större renovering av fastigheten genomfördes år 1979. Majoriteten av rören är uppskattningsvis från 1940-talet. Därefter har vindslägenheter byggts och lägenheter inretts i gårdshus. Föreningen genomförde delvis relining 2003. Under de senaste åren har stamproblematiken varit föremål för diskussion. De senaste åren har styrelsen arbetat med erfarna konsulter och kommit fram till hur föreningen på bästa sätt kan gå vidare med åtgärder på vatten- och avloppsstammar samt våtrummens elinstallationer. Utifrån presenterade kalkyler, livscykelkostnader och konsekvensbeskrivningar samt diskussioner finns en enig bedömning att stambyte i föreningens regi och badrumsombyggnad samtidigt bäst motsvarar medlemmarnas behov av ett tryggt boende. Målet med stambytet är bland annat att reducera vattenskadorna, och att badrummen i bostadsrättsföreningen uppfyller branschens regler för "Säker Vatteninstallation" och tätskikt (GVK, BKR). Energibesparingar tas till vara i samband med ombyggnaden samt att fastigheternas värde ökar, inte urholkas. Medlemmarna skall kunna fortsätta leva och bo i lägenheterna nu och framöver.

Under 2018 genomfördes tre informationsmöten om stambytet (25 april, 18 september samt 16 oktober). Under extrastämman den 18 december behandlades frågan om stambyte. Ett enhälligt beslut om stambyte finns och projektering för stambytet påbörjas under kvartal ett och två 2019.

### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Utvändig fönstermålning	1998
Installation av fjärrvärmecentral	2002
Renovering av stamledningssystem	2003
Fasadrenovering av gårdshus	2005
Flertalet lägenheter bebyggs med balkong	2006
Renovering av entréhall	2008
Målning av taken	2009
Fasadrenovering av gathuset	2010
Renovering fönster och dörrar mot gatan	2010
Fibernät installerades	2012
Spolning och filmning av stammar	2013
Renovering av hissar	2013
Värmekabel läggs in i samtliga stuprör	2014
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, utförd	2015
Installation av säkerhetsdörrar	2016
Installation av postfack (säkerhetsdörrar har inte brevinkast)	2016
Pilträdet på innergården tas bort, dess rotsystem orsakar problem	2016
Installation av automatisk dörröppnare i gathusets entré	2016
Uppgradering av elstammar till trefas i uppgång C	2017
Vindsförråd flyttas ned i källare A, B och C, vilka renoveras	2017
Gårdshusets vind säljs	2017

Ar OK  
Röö

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 32 stycken medlemslägenheter varav sju stycken har överlåtits under året, inklusive de två nya vindslägenheterna i gårdshuset. Antal medlemmar var vid årets början 48 stycken och vid årets slut 49 stycken. Föreningen upplåter en lägenhet med hyresrätt.

Föreningen upplåter tre stycken lokaler med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Följande lägenheter har överlåtits under året.

### Lägenhet/Lokal

A1401  
A1402  
B1302  
B1402  
C1201  
C1202  
C1401

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Restaurang Nha Trang	36 m2	Årlig
Pizzeria Amigo	51 m2	bostadsrättslokal
Frisersalong	30 m2	bostadsrättslokal
Restaurang Nha Trang	59 m2	bostadsrättslokal

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### Tidsperiod: 1 januari 2018 - 23 maj 2018

Rozbeh Saberian	Ordförande
Anna Kullberg	Ordinarie Ledamot
Björn Östlund	Kassör
Rolf Åberg	Sekreterare

#### Tidsperiod: 23 maj 2018 - 31 december 2018

Rolf Åberg	Ordförande
Anders Söderquist	Ordinarie ledamot
Björn Östlund	Kassör
Maria dos Santos	Ordinarie ledamot
Oscar Kumlien	Ordinarie ledamot

Auktoriserad revisor har varit Per Gustafsson från företaget KPMG. Revisorssuppleant har varit Viktor Sjöberg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23:e maj. Extra stämma hölls två gånger: den 18:e september och den 18:e december.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit elva (11) stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

AN Åberg  
Rolf Åberg

## 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 höjts med 3 % i enlighet med ett tidigare styrelsebeslut.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 495 666	1 409 830	1 312 968	1 441 508
Resultat efter fin.Poster	94 745	-303 952	-521 923	271 352
Soliditet	48	31	41	41
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	653	658	658	658
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 850	4 056	4 078	4 100
Elkostnad/kvm totalyta	33	25	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	166	170	172	162
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	33	22	20
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	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 209 285		1 135 440	-4 353 169	-303 952	4 687 604
Ökning av av insatskapital		2 395 394	113 544	-113 544		2 395 394
Disposition av föregående års resultat:				-303 952	303 952	0
Årets resultat					94 745	94 745
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 209 285</b>	<b>2 395 394</b>	<b>1 248 984</b>	<b>-4 770 665</b>	<b>94 745</b>	<b>7 177 743</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 657 121
reservering yttre fond	-113 544
årets vinst	94 745
	<b>-4 675 920</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 675 920
	<b>-4 675 920</b>

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

OK  
AG P  
Räg

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 495 667	1 409 829
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 495 667</b>	<b>1 409 829</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 079 317	-1 340 473
Övriga externa kostnader	4	-121 471	-170 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 933	-114 674
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 322 721</b>	<b>-1 625 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>172 946</b>	<b>-215 913</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 201	-88 036
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 201</b>	<b>-88 039</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94 745</b>	<b>-303 952</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>94 745</b>	<b>-303 952</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>94 745</b>	<b>-303 952</b>

✓  
AR Ok  
Reg

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	11 943 387	11 873 365
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	37 037	39 095
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	2 670 090	65 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 650 514</b>	<b>11 978 085</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 650 514</b>	<b>11 978 085</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 088	4 222
Övriga fordringar		66 447	15 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 738	57 358
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>124 273</b>	<b>77 262</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		398 552	227 319
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>398 552</b>	<b>227 319</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>522 825</b>	<b>304 581</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 173 339</b>	<b>12 282 666</b>

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including the text "Rön AG" and several illegible signatures.



## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

10 604 679

8 209 285

Fond för yttre underhåll

1 248 984

1 135 440

**Summa bundet eget kapital**

**11 853 663**

**9 344 725**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 770 664

-4 353 168

Årets resultat

94 745

-303 952

**Summa fritt eget kapital**

**-4 675 919**

**-4 657 120**

**Summa eget kapital**

**7 177 744**

**4 687 605**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

7 008 255

7 045 355

**Summa långfristiga skulder**

**7 008 255**

**7 045 355**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

37 100

37 100

Leverantörsskulder

604 163

207 574

Skatteskulder

133 452

131 313

Övriga skulder

169

190

Förutbetalda avgifter och hyror

142 384

121 453

Upplupna kostnader

11

70 072

52 076

**Summa kortfristiga skulder**

**987 340**

**549 706**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**15 173 339**

**12 282 666**

Ag. au  
Reit

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan sammanfattas de redovisningsprinciper som har tillämpats.

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 beräknas på respektive tillgångskomponents nyttjandeperiod.

#### Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund 120 år	
Stomkompletteringar/innerväggar	120 år
VA stammar	120 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tvättstuga	40 år
Hissar	30 år
Värme	50 år
El	40 år
Vind	60 år
Inre ytskikt	120 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	120 år

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Efter räkenskapsåret har samtliga medlemmar godkänt styrelsens förslag till stambyte. Styrelsen har därför genomfört startmöte för stambytet. Finansieringen av stambytet är sin helhet bekräftad av föreningens bank.
- Föreningen har efter räkenskapsåret höjt avgifterna med 10% för att täcka de kostnader som uppstått, samt ökade räntekostnader i samband med lån.
- Färdigställande av takomläggningen på gårdshuset pågick mellan september 2018 och januari 2019.
- Omläggning och förbättring av bagerilängans tak, uppgång D och E planeras till första delen av 2019.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 165 817	1 124 832
Årsavgifter lokaler	96 732	96 732
Hysesintäkter bostäder	30 715	29 820
Deb. fastighetsskatt	1 236	0
Hysesintäkt kabel-tv	28 140	27 720
Hysesintäkt bredband	35 778	35 244
Uppvärmning	-1 700	-1 870
Påminnelseavgift	1 020	1 380
Öres- och kronutjämning	-13	0
Deb. fastighetsskatt, moms	3 709	2 472
Hysesintäkter lokaler, moms	134 233	93 500
	<b>1 495 667</b>	<b>1 409 830</b>

OK Ag  
R. R. R.

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Källarutrymme	963	0
Dörrar och lås	15 628	16 554
VA	20 860	273 378
Värme	4 331	5 702
El	8 380	12 147
Hissar	21 686	12 450
Tvättstuga	506	1 344
Gård	1 959	1 616
Vattenskada	49 150	0
Övriga rep./underhåll	110 083	0
Fastighetsskötsel grundavtal	44 506	42 420
Fastighetsskötsel extradeb	6 624	5 523
Trädgårdsskötsel	0	1 416
Städning grundavtal	34 935	30 681
Hyra av entrémattor	4 365	0
Övr besiktn/kontroll	5 295	6 304
Serviceavtal	18 404	15 926
Hiss serviceavtal	10 926	10 505
Elavgifter	61 606	47 694
Uppvärmning	313 269	319 281
Vatten	53 982	61 691
Sophämtning	31 780	30 280
Grovsopor	5 782	10 395
Fastighetsförsäkring	36 863	31 999
Kabel-tv	26 153	25 743
Bredband	33 801	26 350
Fastighetsskatt	25 620	25 620
Kommunal fastighetsavgift	41 447	40 765
Trivselkostnader	1 450	0
Hyseslokal	0	70 681
Rengöring/sanering	82 600	172 949
Övriga kostnader för köpta tjänster	0	41 060
Trapphus	5 738	0
Ventilation	625	0
	<b>1 079 317</b>	<b>1 340 474</b>

Ar or  
Rög

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	5 541	5 979
Administration, kontorsmaterie	3 781	2 486
Hemsida	723	0
Revisionsarvode extern revisor	23 066	20 906
Möteskostnader	5 000	2 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	34 809	43 549
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 281	0
Konsultarvoden	16 500	86 938
Bankkostnader	5 498	3 740
Juridisk konsultation	13 300	0
Medlems- och föreningsavgifter	9 972	4 997
	<b>121 471</b>	<b>170 595</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 346 679	8 663 619
Inköp	189 897	683 060
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 536 576</b>	<b>9 346 679</b>
Ingående avskrivningar	-2 493 826	-2 369 698
Omklassificeringar	11 512	
Årets avskrivningar	-119 875	-124 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 602 189</b>	<b>-2 493 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 934 387</b>	<b>6 852 853</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 770 000	10 770 000
Taxeringsvärden mark	33 392 000	33 392 000
	<b>44 162 000</b>	<b>44 162 000</b>
Bokfört värde byggnader	6 934 387	6 852 853
Bokfört värde mark	5 009 000	5 009 000
	<b>11 943 387</b>	<b>11 861 853</b>

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 153	0
Inköp	0	41 153
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 153</b>	<b>41 153</b>
Ingående avskrivningar	-2 058	0
Årets avskrivningar	-2 058	-2 058
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 116</b>	<b>-2 058</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 037</b>	<b>39 095</b>

OR AR  
BT RAG

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående arbeten	2 670 090	65 625
	<b>2 670 090</b>	<b>65 625</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	19 943	16 921
Förutbetald kabel-tv	6 679	6 538
Förutbetalt serviceavtal	0	945
Förutbetalt Bostadsrättscentrum	4 980	4 890
Förutbetald ekonomisk förvaltning	3 734	3 629
Förutbetalt bredband	5 780	5 270
Förutbetald fastighetsskötsel	0	10 741
Upplupna ränteintäkter	0	2 622
Förutbetald hemsida	0	559
Förutbetald hyra av elprognosmottagare	0	5 243
	<b>41 116</b>	<b>57 358</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 27391605	1,08	2020-09-28	700 000	700 000
SEB 15900253	0,67	2020-05-28	879 400	879 400
SEB 25022726	0,61	2019-12-28	637 000	637 000
SEB 30745248	0,61	2019-12-28	964 000	964 000
SEB 32135919	0,61	2019-12-28	909 500	909 500
SEB 29935378	0,61	2020-09-28	952 040	964 040
SEB 23716984	1,18	2020-09-28	1 857 430	1 882 530
Reverslån Brovalvet	0	3 mån	145 985	145 985
			<b>7 045 355</b>	<b>7 082 455</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			37 100	148 400

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 390 000	7 390 000
	<b>7 390 000</b>	<b>7 390 000</b>

*Handwritten signature and initials, possibly "au Ar P" and "Rog".*

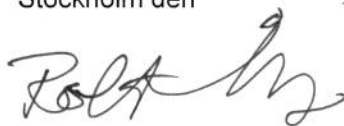
## Not 11 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	9 234	3 665
Upplupen kostnad värme	42 480	45 109
Upplupen kostnad städning	2 844	0
Upplupen kostnad grovsopor	480	467
Upplupen kostnad ränta	1 218	2 836
Upplupen kostnad juridisk konsultation	13 300	0
Upplupen kostnad hyra entrémattor	516	0
	<b>70 072</b>	<b>52 077</b>

Stockholm den

7,5

2019



Rolf Åberg  
Ordförande



Björn Östlund  
Kassör



Oscar Kumlien  
Ledamot



Anders Söderquist  
Ledamot



Maria-Julia dos Santos  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8 15

2019

KPMG



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor