

**Brf Ankaret 21**  
**Org nr 769604-5421**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus i evig tid upplåta bostadslägenheter.

### **Föreningens verksamhet**

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus i evig tid upplåta bostadslägenheter.

**Föreningens fastighet**, Ankaret 21, på Arbetargatan 34 i Stockholm, byggdes 1938-1939. Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 bildades 1999 och förvärvade fastigheten 1999-12-31. Huset är byggt på fri grund, det vill säga att även tomten ägs av föreningen. Föreningen behöver således inte betala någon tomträttsavgäld till Stockholms stad.

Huset har en sammanlagd bostadsyta om 1 706 kvm fördelat på 30 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna är fördelade på sex plan, samt en vindsvåning. Föreningen saknar uthyrningsbara lokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna försäkringar. I avtalet ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

**Förvaltningsavtal** avseende ekonomi finns sedan många år med Förvaltnings AB Castor. Föreningen har städavtal med Mickes Fönsterputs & Städ AB.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

### **Fastighetens tekniska status**

1986 gjordes omfattande renoveringar i huset och bland annat vatten- och avloppsstammar liksom elledningarna byttes.

Huset värms av fjärrvärme med hjälp av en undercentral som föreningen bytte ut 2006. 2009 byggdes ett lokalt nätverk för internetanslutning. Idag är Bredbandsbolaget operatör. Kostnaden för medlemmarnas internetanslutning ingår i årsavgiften. I huset finns ett kabel-tv-nät som drivs av ComHem. Medlemmarna bekostar vardera sina individuella tv-abonnemang.

2011 renoverades fasader, räcken och balkonger. 2014 byttes fläktenheter, styr & reglersystem för den mekaniska rökgas- och frånluftsventilationen ut. 2016 byttes styr & reglersystem för värme och varmvatten ut.

### **Händelser under räkenskapsåret**

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 stycken. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med nya stadgar som antogs i och med två föreningsstämmor och dessa stadgar är sedan 4 juli 2017 gällande för föreningen.

Övergripande åtgärder/aktiviteter som styrelsen har arbetat med under 2017:

Investering i ett digitalt system för bokning av tvättstuga med tillhörande våningsregister vid entrén.

Upphandling av ny städentreprenör.

Arbete i form av hantering av byggentreprenad och försäkringsbolag på grund av vattenskada i våtrum på våning 3 där föreningen ansvarade för rivning, torkning och återställning i byggnadsdelar bakom tätskiktet som medlemmen i sin tur ansvarar för. Styrelsen arbetade efter föreningens stadgar och gällande lagstiftning/lagpraxis vilket innebar en hög kostnad för föreningen pga. hög försäkringssjälvrisk.

Arbete i form av hantering av byggentreprenad och försäkringsbolag på grund av en mindre omfattande brand på balkong våning 2 som skedde hösten 2016.

Storstädning av framsidan, 2,5 kbm växtmaterial och skräp kunde slängas.

Storstädning av undercentralen i källaren, 3 kbm gammal skräp kunde slängas.

Belysningsarmaturer i del av källare och på baksidan har ersatts med nya.

Åtgärder på hiss och hissgrop efter besiktningssmärkningar.

Föreningen är inblandad i en juridisk process gällande avgiften för en av föreningens medlemmar, under slutet av 2017 meddelade Tingsrätten dom där densamme gick på föreningens linje. Medlemmen har ansökt och beviljats prövningstillstånd i Hovrätten.

**Föreningens resultat** för år 2017 är negativt, ändock är föreningens ekonomi stabil och det negativa resultatet beror främst på oförutsedda engångsposter och föreningens kassa har alltså vuxit med ca 67 tkr under året. Föreningen gör ett resultat på -21 tkr. Förändringen mot föregående års resultat beror främst på kostnader som kan hänföras till vattenskadan på våning 3 samt rättegångskostnader som ej omfattas av rättskyddet pga dess begränsningar. Ränteläget är fortsatt lågt och styrelsen ser inget behov av att justera avgifterna.

#### **Händelser efter räkenskapsåret**

Styrelsen arbetar med byte av lägenhetsdörrar i huset och eventuell modernisering av husets fönster som är ca 80 år gamla.

Ett mindre underhållsarbete kommer också att utföras på balkongen ovan porten.

Utöver detta kommer avtalet med Bredbandsbolaget sägas upp då styrelsen vill se över kapaciteten och kostnaden för denna tjänst. Bredbandsbolaget kommer upphöra med leverans av sina tjänster till juni 2019 enligt gällande avtal.

På föreningens hemsida [www.ankaret21.se](http://www.ankaret21.se) finns mer information.

## MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-05-03 haft följande samansättning:

### Ledamöter

Elisabet Martinsson, Ordförande  
Gustav Källmo  
Stefan Persson

### Suppleant

Ann Hellqvist  
Amanda Jeirud  
Richard Wellemets

### Valberedning

Mats Lindbäck  
Ola Johansson

### Revisorer

Ordinarie Per Malmquist  
Suppleant Axel Tomson

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Föreningens intäkter	kr	1 299 665	1 054 155	1 050 584	982 042	913 911
Resultat efter finansiella poster	kr	-21 639	103 819	170 901	58 468	-216 460
Årsavg bost, genomsnitt per kvm	kr	596	596	596	557	518
Driftskostnader per kvm	kr	436	377	353	331	371
Fastighetslån per kvm	kr	3 177	3 224	1 758	1 758	1 758
Belåning/taxeringsvärde	%	11,50	12,00	8,00	8,00	8,00
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	24 250 284	34 570	-432 361	103 819	23 956 312
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	103 819	-103 819	-
Årets resultat	-	-	-	-21 639	-21 639
<b>Belopp vid årets utgång</b>	24 250 284	34 570	-328 542	-21 639	23 934 673

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-328 542
Årets resultat	<u>-21 639</u>
	kronor
	-350 181

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>-350 181</u>
	kronor
	-350 181

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Intäkter	2	1 299 665	1 054 155
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 299 665</b>	<b>1 054 155</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-743 695	-643 584
Övriga externa kostnader		-329 392	-79 281
Personalkostnader	4	-59 076	-52 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 414	-115 537
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 271 577</b>	<b>-891 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 088</b>	<b>162 803</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 729	-59 069
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 727</b>	<b>-58 984</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 639</b>	<b>103 819</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 639</b>	<b>103 819</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	28 811 255	28 999 032
Maskiner och inventarier	7	79 633	53 565
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 890 888</b>	<b>29 052 597</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 890 888</b>	<b>29 052 597</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 174	7 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 646	29 006
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 820</b>	<b>36 324</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	656 959	589 039
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>656 959</b>	<b>589 039</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>691 779</b>	<b>625 363</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 582 667</b>	<b>29 677 960</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 715 940	22 715 940
Upplåtelseavgifter		1 534 344	1 534 344
Fond för yttre underhåll		34 570	34 570
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 284 854</b>	<b>24 284 854</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-328 542	-432 361
Årets resultat		-21 639	103 819
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-350 181</b>	<b>-328 542</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 934 673</b>	<b>23 956 312</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 340 000	5 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 340 000</b>	<b>5 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	80 000	50 000
Leverantörsskulder		57 081	44 522
Övriga skulder	10	27 516	26 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 397	150 200
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>307 994</b>	<b>271 648</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 582 667</b>	<b>29 677 960</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-21 639	103 819
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	139 414	115 537
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>117 775</b>	<b>219 356</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 504	-3 049
Förändring av leverantörsskulder	12 558	-22 185
Förändringar av kortfristiga skulder	-6 213	28 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>125 624</b>	<b>222 258</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	70 433	-241 920
Förvärv/försäljning av inventarier	-48 138	-40 975
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>147 919</b>	<b>-60 637</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-80 000	2 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>67 919</b>	<b>2 439 363</b>
Likvida medel vid årets början	589 039	-1 850 324
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>656 958</b>	<b>589 039</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Materiella anläggningstillgångar

Eftersom byggnaden är värderad till väsentligt högre belopp än det bokförda och husets värde antas öka i stället för att minska görs inga avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Tvättutrustningen skrivs av på 10 år, fasaden på 25 år och ventilationen 20 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Årsavgifter bostadsrätter	1 016 340	1 016 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 589	4 215
	<hr/>	<hr/>
	1 023 929	1 020 555
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Utdelning Allframtidensbrandförsäkring	26 040	33 600
Ersättning Brandskada	49 242	0
Ersättning Rättsskydd	200 454	0
	<hr/>	<hr/>
	275 736	33 600
<b>Summa</b>	<b>1 299 665</b>	<b>1 054 155</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	214 639	63 481
Periodiskt underhåll	0	39 780
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	29 041	27 679
Uppvärmningskostnad	252 721	255 791
Vatten- och avloppsavgifter	42 352	40 289
Elavgifter	32 832	43 561
Renhållning	43 916	53 249
Förbrukningsinventarier/materiel	4 505	388
Fastighetsförsäkringar	25 556	22 703
Kabel-tv	5 044	58 623
Bredband	53 640	0
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	39 450	38 040
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>743 696</b>	<b>643 584</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	44 800	40 298
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 276	12 652
<b>Summa</b>	<b>59 076</b>	<b>52 950</b>

*Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.*

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 309 751	22 067 831
Årets anskaffningar	-70 433	241 920
Utgående anskaffningsvärde	22 239 318	22 309 751
Ingående ackumulerade avskrivningar	-476 719	-376 524
Årets avskrivning	-117 344	-100 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-594 063	-476 719
Mark	7 166 000	7 166 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>28 811 255</b>	<b>28 999 032</b>
Taxeringsvärde byggnader	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	47 200 000	47 200 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	<b>14 500 000</b>	<b>14 500 000</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	153 415	144 014
Utrangerade inventarier	0	-31 574
Inköp/Aktiveringar	48 138	40 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 553	153 415
Ingående ackumulerade avskrivningar	-99 850	-84 508
Årets avskrivningar	-22 070	-15 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 920	-99 850
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>79 633</b>	<b>53 565</b>

**Not 8 Kassa och bankmedel**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nordea företagskonto	656 959	589 039
<b>Summa</b>	<b>656 959</b>	<b>589 039</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,83%	30 000	2 970 000	2018-03-25
Nordea	0,80%	50 000	2 450 000	2018-03-15
Summa fastighetslån		80 000	5 420 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-80 000	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>5 340 000</b>	

**Not 10      Övriga skulder**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	13 440	13 290
Sociala avgifter	14 076	13 636
<b>Summa</b>	<b>27 516</b>	<b>26 926</b>

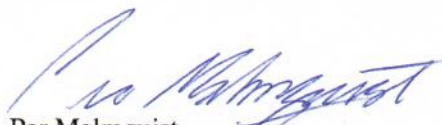
Stockholm 2018- 04/29

  
Elisabet Martinsson  
Ordförande

  
Gustav Källmo

  
Stefan Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-26

  
Per Malmquist