

Brf Ankaret 21

Org nr 769604-5421

Årsredovisning 2019

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - kassaflödesanalys | 7 |
| - noter | 8 |

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Föreningens ändamål och verksamhet

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

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.

Löpande avtal avseende ekonomi finns med Förvaltnings AB Castor och avseende drift av värmeanläggningen med NordIQ, Göteborg, bredbandsanslutning genom Bahnhof AB och städningen sköts av Mickes Fönsterputs & Städ AB. Föreningen är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I avtalet ingår Bostadsrättstillägg till medlemmarnas hemförsäkringar. Därför behöver ingen medlem teckna ytterligare individuellt bostadsrättstillägg för lägenheterna.

Husets 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 Bahnhof 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

Under 2019 har styrelsen genomfört sex protokollförda sammanträden. Årets viktigaste - och mest krävande uppgift har varit att byta till nya säkerhetsdörrar i hela huset.

Föreningens resultat för år 2019 uppgår till -60 808 kronor, föreningens ekonomi är fortsatt stabil och stark. Ränteläget är fortsatt mycket lågt och styrelsen ser inget behov av att justera avgifterna baserat på nuvarande kostnadsnivå.

Avskrivningsprincip

Eftersom byggnaden är värderad till väsentligt högre belopp än det bokförda värdet och husets värde antas öka istället för att minska görs inga avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Tvätt-utrustning skrivs av på 10 år, Fasadenovering 25 år, Fläktsystem 30 år, Fastighetsautomation (styr & regler) 10 år, digitalt våningsregister & bokningssystem 5 år, säkerhetsdörrar 45 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

På föreningens hemsida www.ankaret21.se finns mer information.

AK Red

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-14 haft följande samansättning:

Ledamöter

Carina Lindbäck, Ordförande
Gustav Källmo
Richard Wellemets

Suppleant

Johan Lindström
Branko Vukmirovic

Valberedning

Ola Johansson
Mats Lindbäck
Elisabet Martinsson

Revisorer

Ordinarie Per Malmquist

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Föreningens intäkter | kr | 1 061 907 | 1 110 147 | 1 299 665 | 1 054 155 | 1 050 584 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | -60 808 | 62 574 | -21 639 | 103 819 | 170 901 |
| Årsavg bost, genomsnitt per kvm | kr | 596 | 596 | 596 | 596 | 596 |
| Värmekostnader per kvm totalyta | kr | 149 | 152 | 148 | 150 | 135 |
| Vattenkostnader per kvm totalyta | kr | 27 | 26 | 25 | 24 | 20 |
| Elkostnader per kvm totalyta | kr | 19 | 19 | 19 | 26 | 26 |
| Fastighetslån per kvm | kr | 3 394 | 3 137 | 3 177 | 3 224 | 1 758 |
| Belåning/taxeringsvärde | % | 8,44 | 11,34 | 11,50 | 12,00 | 8,00 |
| Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 | | | | | | |

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| | <u>Insatser</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Summa</u> |
|--|-----------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 24 250 284 | 34 570 | -350 181 | 62 574 | 23 997 247 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | - | - | - | - | - |
| lansspråktagande av fond för yttre underhåll | - | - | - | - | - |
| Omföring av föregående års resultat | - | - | 62 574 | -62 574 | - |
| Årets resultat | - | - | - | -60 807 | -60 807 |
| Belopp vid årets utgång | 24 250 284 | 34 570 | -287 607 | -60 807 | 23 936 440 |

Handwritten signature

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -287 606 |
| Årets resultat | -60 808 |

kronor -348 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:
Balanseras i ny räkning

-348 414

kronor -348 414

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

Handwritten initials or signature in blue ink.

| Resultaträkning | Not | 2019 | 2018 |
|---|------------|-------------------|------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Intäkter | 2 | 1 061 907 | 1 110 147 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 061 907 | 1 110 147 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -788 086 | -658 534 |
| Övriga externa kostnader | | -81 523 | -136 862 |
| Personalkostnader | 4 | -61 310 | -59 998 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -136 140 | -144 477 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 067 059 | -999 871 |
| Rörelseresultat | | -5 152 | 110 276 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -55 656 | -47 702 |
| Summa finansiella poster | | -55 656 | -47 702 |
| Resultat efter finansiella poster | | -60 808 | 62 574 |
| Årets resultat | | -60 808 | 62 574 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6 | 29 052 190 | 28 693 919 |
| Maskiner och inventarier | 7 | 84 557 | 103 367 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 29 136 747 | 28 797 286 |
| Summa anläggningstillgångar | | 29 136 747 | 28 797 286 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 324 | 1 497 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 28 595 | 32 801 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 28 919 | 34 298 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 8 | 812 018 | 723 702 |
| Summa kassa och bank | | 812 018 | 723 702 |
| Summa omsättningstillgångar | | 840 937 | 758 000 |
| Summa tillgångar | | 29 977 684 | 29 555 286 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <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 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 284 854 | 24 284 854 |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -287 606 | -350 181 |
| Årets resultat | | -60 808 | 62 574 |
| Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust | | -348 414 | -287 607 |
| Summa eget kapital | | 23 936 440 | 23 997 247 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 5 580 000 | 5 272 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 580 000 | 5 272 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | 9 | 210 000 | 80 000 |
| Leverantörsskulder | | 57 987 | 35 786 |
| Skatteskulder | | 27 | 0 |
| Övriga skulder | 10 | 28 560 | 27 944 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 164 670 | 141 809 |
| Summa kortfristiga skulder | | 461 244 | 285 539 |
| Summa eget kapital och skulder | | 29 977 684 | 29 555 286 |

| Kassaflödesanalys | 2019 | 2018 |
|--|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Årets resultat | -60 808 | 62 574 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 136 146 | 144 477 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 75 338 | 207 051 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 5 379 | 522 |
| Förändring av leverantörsskulder | 22 201 | -21 295 |
| Förändringar av kortfristiga skulder | 23 504 | -1 160 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet | 126 422 | 185 118 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/försäljning av byggnader och mark | -475 607 | 0 |
| Förvärv/försäljning av inventarier | 0 | -50 875 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -349 184 | 134 243 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av långfristiga skulder | 437 500 | -67 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 437 500 | -67 500 |
| Årets kassaflöde | 88 316 | 66 743 |
| Likvida medel vid årets början | 723 702 | 656 959 |
| Likvida medel vid årets slut | 812 018 | 723 702 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Inga avskrivningar görs på byggnadens anskaffningsvärde. Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Tillkommande utgifter avseende byggnaden skrivs av på 10-30 år och inventarier skrivs av på 5-10 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

Not 2 Intäkternas fördelning

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|------------------|------------------|
| I nettoomsättningen ingår intäkter från: | | |
| Årsavgifter bostadsrätter | 1 016 340 | 1 016 340 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 7 362 | 4 747 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 6 919 | 13 580 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1 030 621 | 1 034 667 |
| | | |
| I övriga intäkter ingår intäkter från: | | |
| Utdelning Allframtidensbrandförsäkring | 31 286 | 31 080 |
| Ersättning Rättsskydd | 0 | 44 400 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 31 286 | 75 480 |
| | | |
| Summa | 1 061 907 | 1 110 147 |

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|----------------|----------------|
| Löpande underhåll | 34 394 | 100 708 |
| Periodiskt underhåll | 203 831 | 12 000 |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 24 206 | 31 397 |
| Uppvärmningskostnad | 254 885 | 258 715 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 45 906 | 44 900 |
| Elavgifter | 33 040 | 32 759 |
| Renhållning | 46 748 | 43 128 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 3 871 | 4 839 |
| Fastighetsförsäkringar | 35 650 | 31 200 |
| Kabel-tv, bredband | 64 245 | 58 778 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 41 310 | 40 110 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | 788 086 | 658 534 |

CC Ah per

Not 4 Personalkostnader

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen | 46 500 | 45 502 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 14 810 | 14 496 |
| Summa | 61 310 | 59 998 |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 22 239 318 | 22 239 318 |
| Årets anskaffningar | 475 607 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 22 714 925 | 22 239 318 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -711 399 | -594 063 |
| Årets avskrivning | -117 336 | -117 336 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -828 735 | -711 399 |
| Mark | 7 166 000 | 7 166 000 |
| Summa bokfört värde | 29 052 190 | 28 693 919 |
| Taxeringsvärde byggnader | 22 600 000 | 18 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 46 000 000 | 29 000 000 |
| | 68 600 000 | 47 200 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 500 000 | 14 500 000 |
| | 14 500 000 | 14 500 000 |

R. G. Br

Not 7 Maskiner och inventarier

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 252 428 | 201 553 |
| Inköp/Aktiveringar | 0 | 50 875 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 252 428 | 252 428 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -149 067 | -121 920 |
| Årets avskrivningar | -18 804 | -27 141 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -167 871 | -149 061 |
| Utgående restvärde enligt plan | 84 557 | 103 367 |

Not 8 Kassa och bankmedel

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea företagskonto | 812 018 | 723 702 |
| Summa | 812 018 | 723 702 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

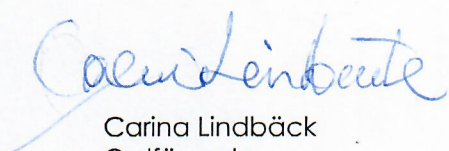
| | <u>Ränta</u> | <u>Amortering kommande år</u> | <u>Skuld</u> | <u>Omsättes</u> |
|--|--------------|-----------------------------------|------------------|-----------------|
| Nordea | 0,92% | 30 000 | 2 910 000 | 3 mån |
| Nordea | 0,70% | 180 000 | 2 880 000 | 2021-09-15 |
| Summa fastighetslån | | 210 000 | 5 790 000 | |
| Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld | | | -210 000 | |
| Summa långfristig del | | | 5 580 000 | |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | 4 740 000 | |

ca 12

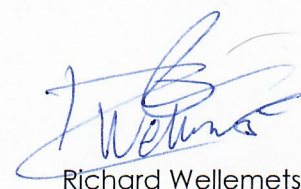
Not 10 Övriga skulder

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Personalskatt | 13 950 | 13 648 |
| Sociala avgifter | 14 610 | 14 296 |
| Summa | 28 560 | 27 944 |

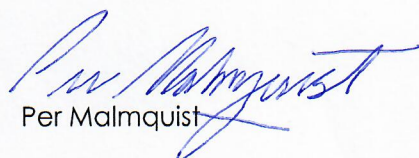
Stockholm 2020- 03-24


Carina Lindbäck
Ordförande


Gustav Källmo


Richard Wellemets

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-25


Per Malmquist

Revisionsberättelse

Undertecknad har granskat bokföringen, årsbokslutet och förvaltningsberättelsen i BRF Ankaret 21 för räkenskapsåret 2019.

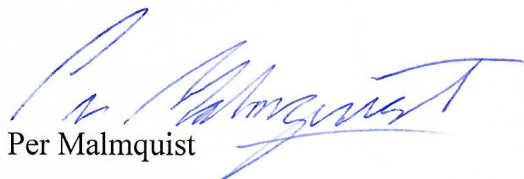
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättande av årsbokslutet. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen i BRF Ankaret 21 har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att revisionen genomförts för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsbokslutet och styrelsens förvaltningsberättelse. Ett observandum är avskrivningsprincipen rörande byggnaden.

Revisionen ger rimlig grund för följande uttalande.

Undertecknad tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 25 mars 2020


Per Malmquist

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.