

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

På fastigheten Ankaret 21 på Arbetargatan 34 i Stockholm byggdes 1938-1939 det hus som idag ägs av Bostadsrättsföreningen Ankaret 21.

Huset är byggt på så kallad fri grund, det vill säga att även tomten ägs av föreningen. Föreningen behöver således inte betala någon så kallad tomträttsavgäld till Stockholms stad.

Huset innehåller lägenheter i sex plan samt en vindsvåning. Huset har en sammanlagd bostadsyta om 1706 kvm och inga lokaler. Framför och bakom huset finns små trädgårdsytor om vardera cirka 100 kvm.

Ursprungligen fanns det 30 lägenheter i huset, 18 ett rum och kök och 12 tvåor samt en lokal i källarplanet.

Därefter har en lägenhetssammanslagning ägt rum och vinden har bebyggts med en lägenhet och även lokalen är upplåten som bostadsrätt, således är vi idag 31 medlemmar. Men många av de övriga lägenheterna har byggts om så att planlösningar och antalet rum per lägenhet kan variera. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrad hos Moderna försäkringar genom Bostadsrätternas

Fastighetsförsäkring för medlemsföreningar. Styrelsen har också tecknat ett så kallat gemensamt

bostadsrättstillägg för de boende i huset vilket innebär att medlemmarna normalt inte behöver teckna separata tillägg för sina respektive hemförsäkringar.

Föreningen har en egen hemsida på [www.ankaret21.se](http://www.ankaret21.se).

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har liksom under många år skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Städningen av gemensamma ytor sköts av Verona Clean. I övrigt sköts huset och föreningen i huvudsak av de boende genom insatser från styrelsen och övriga medlemmar.

### **Fastighetens tekniska status**

1986 gjordes omfattande renoveringar i huset och bland annat vatten- och avloppsstammar liksom elledningarna byttes. I samband med att vindslägenheten inreddes 2001 flyttades lägenhetsförråden till källaren. Den bilverkstad som tidigare fanns i huset fick lämna plats för de nya förråden. Idag finns därför inga lokaler i huset. Samtidigt lades taket om och hissen renoverades och förlängdes till vindslägenheten och källarplanet.

I källaren ordnades också plats för ett grovsoprum. I källaren finns en tvättstuga som successivt har förnyats. Idag finns där tre tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en centrifug. Huset värms av fjärrvärme med hjälp av en undercentral som föreningen bytte ut 2006. 2009 byggdes ett lokalt nätverk som används för internetanslutning med Tele2 som leverantör. Den 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. Under året har ventilationen justerats och vissa fläktar har bytts.

2010/2011 renoverades fasader, räcken och balkonger. Kostnaden för detta projekt skrivs av under en tjugofemårsperiod. Under året har fläktarna och styrningen för ventilation och öppna spisar bytts ut.

### **Det ekonomiska läget**

Föreningens ekonomi är mycket stabil och årets resultat är positivt - främst beroende på det låga ränteläget och en mild vinter. Därför finns inget behov av att justera avgifterna.

Föreningens stora tillgång, huset, är bokförd till ett värde av cirka 29 miljoner kronor. Taxeringsvärdet för

fastigheten är cirka 36 miljoner kronor. Detta indikerar att det reella marknadsvärdet på fastigheten är cirka 50 miljoner kronor. Denna tillgång är finansierad genom lån från banken på fem miljoner och 24 miljoner från medlemmarna genom så kallade insatser. Man kan se detta som att föreningen har 5 miljoner kvar att "betala av" innan medlemmarna till fullo "har betalat" hela huset.

Under året har det förts en diskussion kring bostadsrätter och avskrivningsregler. Vi har tidigare tolkat gällande regler så att vi inte gjort avskrivningar på anskaffningsvärdet utan på tillkommande underhållskostnader utslaget över tiden med hjälp av avskrivningar. Det har resulterat i avskrivning om cirka 100.000 kr/år. Om detta ska beskrivas enligt Bokföringsnämndens nya regelverket K2 betyder det att fastigheten skrivs av med 0,4 procent - trots att vi avser att nyttja huset utan begränsning i tiden och värdet av föreningens fastighet också torde fortsätta att öka.

## MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-04-22 haft följande samansättning:

### *Ledamöter*

Mats Lindbäck, 3 tr Ordförande  
Elisabeth Martinsson, bv  
Mattias Jansson, 5 tr  
Johan Edlund, 4 tr

### *Suppleant*

Richard Wellemets  
Stefan Persson, 4 tr

### **Revisorer**

Ordinarie Per Malmquist  
Suppleant Mårten Werner

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Föreningens intäkter	kr	982 042	913 911	912 040	938 574	827 750
Resultat efter finansiella poster	kr	58 468	-216 460	-204 093	-5 809	-9 777
Årsavg bost, genomsnitt per kvm	kr	557	518	518	495	471
Driftskostnader per kvm	kr	331	371	378	332	339
Fastighetslån per kvm	kr	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758
Belåning/taxeringsvärde	%	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-661 730
Årets resultat	58 468
	<hr/>
kronor	-603 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-603 262
	<hr/>
kronor	-603 262

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	960 035	893 079
Övriga rörelseintäkter		22 007	20 832
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>982 042</b>	<b>913 911</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-563 995	-750 437
Övriga externa kostnader		-86 704	-87 837
Personalkostnader	4	-39 877	-39 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 375	-105 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-795 951</b>	<b>-983 524</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>186 091</b>	<b>-69 613</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 649	-146 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 623</b>	<b>-146 847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>58 468</b>	<b>-216 460</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>58 468</b>	<b>-216 460</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 951 438	29 045 569
Maskiner och inventarier	6	39 176	50 420
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 990 614</b>	<b>29 095 989</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 990 614</b>	<b>29 095 989</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 729	34 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 261	22 685
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	0	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>56 990</b>	<b>57 381</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 047 604</b>	<b>29 153 370</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		-661 730	-445 270
Årets resultat		58 468	-216 460
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-603 262</b>	<b>-661 730</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 681 592</b>	<b>23 623 124</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	3 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39 441	47 441
Övriga skulder	10	2 153 595	2 357 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 976	125 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 366 012</b>	<b>2 530 246</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 047 604</b>	<b>29 153 370</b>
Ställda säkerheter	11	3 865 000	3 865 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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 för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

#### 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.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	950 046	883 752
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 988	9 327
<b>Summa</b>	<b>960 034</b>	<b>893 079</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	0	190 795
Periodiskt underhåll	64 382	18 517
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	22 500	22 500
Uppvärmningskostnad	239 946	263 280
Vatten- och avloppsavgifter	33 500	39 145
Elavgifter	35 594	47 525
Renhållning	48 993	51 949
Förbrukningsinventarier/materiel	2 052	722
Fastighetsförsäkringar	21 842	21 092
Kabel-tv, bredband	58 676	58 612
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	36 510	36 300
<b>Summa</b>	<b>563 995</b>	<b>750 437</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till styrelsen	30 000	30 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 877	9 875
<b>Summa</b>	<b>39 877</b>	<b>39 875</b>

*Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.*

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 067 831	21 885 911
Årets anskaffningar	0	181 920
Utgående anskaffningsvärde	22 067 831	22 067 831
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 262	-94 131
Årets avskrivning	-94 131	-94 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 393	-188 262
Mark	7 166 000	7 166 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>28 951 438</b>	<b>29 045 569</b>
Taxeringsvärde byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
	37 200 000	37 200 000

**Not 6 Maskiner och inventarier**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	144 014	144 014
Ackumulerad avskrivning	-93 594	-82 350
Årets avskrivning	-11 244	-11 244
<b>Summa</b>	<b>39 176</b>	<b>50 420</b>



**Not 7 Kassa och bankmedel**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Nordea företagskonto	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	24 250 284	34 570	-445 270	-216 460	23 623 124
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-216 460	216 460	-
Årets resultat	-	-	-	<u>58 468</u>	<u>58 468</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	24 250 284	34 570	-661 730	58 468	23 681 592

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes Rörligt</u>
Nordea	1,87%	-	<u>3 000 000</u>	
Summa fastighetslån		0	3 000 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld				
<b>Summa långfristig del</b>			<b>3 000 000</b>	

**Not 10 Övriga skulder**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalskatt	0	9 000
Sociala avgifter	0	9 425
Checkräkningskredit, limit 2 500 000 kr	2 153 595	2 339 058
<b>Summa</b>	<b>2 153 595</b>	<b>2 357 483</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	3 865 000	3 865 000
	<b>3 865 000</b>	<b>3 865 000</b>
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	3 125 000	3 125 000
Pantbrev i eget förvar	2 000 000	2 000 000

Stockholm 2015-

Mats Lindbäck  
Ordförande

Elisabeth Martinsson

Johan Edlund

Mattias Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-

Per Malmquist