

Brf Ankaret 21
Org nr 769604-5421

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 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 fri grund, det vill säga att även tomten ägs av föreningen. Föreningen behöver således inte betala någon 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 lokalen blev lägenhetsförråd. Således har föreningen idag 31 medlemmar. Men många av de övriga lägenheterna har byggts om så att planlösningar och antalet rum per lägenhet kan variera. Alla är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring för medlemsföreningar hos Moderna försäkringar. Styrelsen har också tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg för de boende i huset vilket innebär att medlemmarna normalt inte behöver teckna ytterligare tillägg till respektive hemförsäkringar.

Föreningen har sin hemsida på www.ankaret21.se.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har liksom under många år skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Städningen av gemensamma ytor har skötts av Verona Clean. I december tecknades nytt avtal med Städpoolen AB. 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. 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 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.

Under året har en ny dörrautomatik installerats och vissa VA-rör i källaren har bytts.

2010/2011 renoverades fasader, räcken och balkonger. Kostnaden för detta projekt skrivs av under en tjugofemårsperiod. 2014 byttes fläktar och styrning för den mekaniska ventilationen och öppna spisar ut.

Det ekonomiska läget

Föreningens ekonomi är mycket stabil och årets resultat är positivt - främst beroende på det låga ränteläget och ytterligare en mild vinter. Därför finns inget behov av att justera avgifterna - det finns ett stort värde i att fortsätta hålla låga avgifter. Årets överskott innebär att vi har kunnat amortera på vår kortfristiga kredit med cirka 300.000

kronor och det egenkapital som tidigare utnyttjats kan i viss mån återställas.

I pressen har det förts en diskussion kring bostadsrätter och avskrivningsregler. Vi har under föreningens snart tjugo-åriga levnad finansiera underhållet - huset är idag i mycket gott skick - genom att inte göra avskrivningar på husets anskaffningsvärde utan att antingen kostnadsföra underhållet direkt eller fördela de tillkommande kostnaderna över tiden med hjälp av avskrivningar. Det har resulterat i avskrivning om idag cirka 100.000 kr/år. Om detta ska beskrivas enligt Bokföringsnämndens regelverk K2 betyder det att fastigheten skrivs av med sammanlagt 0,6 procent - trots att vi avser att nyttja huset utan begränsning i tiden och värdet av föreningens fastighet också torde fortsätta att öka. Under året har dock inget väsentligt hänt som föranleder en omläggning av avskrivningsprinciperna till det akademiskt mer korrekta regelverket K3.

Som exempel på föreningens soliditet kan nämnas att 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. Här finns ett dolt övervärde på ca 20 Mkr. Fastigheten är finansierad genom lån från banken på totalt fem miljoner och 24 miljoner från medlemmarna genom insatser. Man kan se detta som att föreningen har knappt 5 miljoner kvar att "betala av" innan medlemmarna till fullo "har betalat" hela huset - som alltså är värt minst 50 Mkr.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämma 2015-03-27 haft följande samansättning:

Ledamöter

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

Suppleant

Richard Wellemets
Stefan Persson
Josefine Hallqvist
Felipe Westregård

Revisorer

Ordinarie Per Malmquist
Suppleant Axel Tomson

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Föreningens intäkter	kr	1 050 584	982 042	913 911	912 040	938 574
Resultat efter finansiella poster	kr	170 901	58 468	-216 460	-204 093	-5 809
Årsavg bost, genomsnitt per kvm	kr	596	557	518	518	495
Driftskostnader per kvm	kr	353	331	371	378	332
Fastighetslån per kvm	kr	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758
Belåning/taxeringsvärde	%	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		-603 262
Årets resultat		170 901
	kronor	<u>-432 361</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		-432 361
	kronor	<u>-432 361</u>

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

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 020 344	960 035
Övriga rörelseintäkter		30 240	22 007
Summa rörelseintäkter		1 050 584	982 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-601 645	-563 995
Övriga externa kostnader		-53 697	-86 704
Personalkostnader	4	-38 109	-39 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 375	-105 375
Summa rörelsekostnader		-798 826	-795 951
Rörelseresultat		251 758	186 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 903	-127 649
Summa finansiella poster		-80 857	-127 623
Resultat efter finansiella poster		170 901	58 468
Årets vinst		170 901	58 468

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 857 307	28 951 438
Maskiner och inventarier	6	27 932	39 176
Summa materiella anläggningstillgångar		28 885 239	28 990 614
Summa anläggningstillgångar		28 885 239	28 990 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 230	38 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 045	23 261
Summa kortfristiga fordringar		33 275	61 763
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	0	0
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		33 275	61 763
Summa tillgångar		28 918 514	29 052 377
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		-603 263	-661 730
Årets vinst		170 901	58 468
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-432 362	-603 262
Summa eget kapital		23 852 492	23 681 592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 708	39 441
Övriga skulder	10	1 868 135	2 153 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 179	177 749
Summa kortfristiga skulder		2 066 022	2 370 785
Summa eget kapital och skulder		28 918 514	29 052 377
<i>Ställda säkerheter</i>			
Ansvarsförbindelser	11	3 865 000	3 865 000
		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 016 340	950 046
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 004	9 988
Summa	1 020 344	960 034

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Periodiskt underhåll	92 106	64 382
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	28 093	22 500
Uppvärmningskostnad	229 906	239 946
Vatten- och avloppsavgifter	33 489	33 500
Elavgifter	43 863	35 594
Renhållning	51 334	48 993
Förbrukningsinventarier/materiel	3 984	2 052
Fastighetsförsäkringar	22 975	21 842
Kabel-tv, bredband	58 604	58 676
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	37 290	36 510
Summa	601 644	563 995

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden till styrelsen	29 000	30 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 109	9 877
Summa	38 109	39 877

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 067 831	22 067 831
Utgående anskaffningsvärde	22 067 831	22 067 831
Ingående ackumulerade avskrivningar	-282 393	-188 262
Årets avskrivning	-94 131	-94 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 524	-282 393
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	28 857 307	28 951 438
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>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	144 014	144 014
Akkumulerad avskrivning	-104 838	-93 594
Årets avskrivning	-11 244	-11 244
Summa	27 932	39 176

Not 7 Kassa och bankmedel

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Nordea företagskonto	0	0
Summa	0	0

Not 8 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	-661 731	58 468	23 681 591
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	58 468	-58 468	-
Årets resultat	-	-	-	<u>170 901</u>	<u>170 901</u>
Belopp vid årets utgång	24 250 284	34 570	-603 263	170 901	23 852 492

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				
Summa långfristig del			3 000 000	

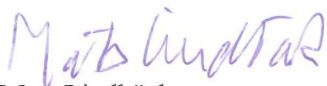
Not 10 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Personalskatt	8 700	0
Sociala avgifter	9 111	0
Checkräkningskredit, limit 2 500 000 kr	1 850 324	2 153 595
Summa	1 868 135	2 153 595

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	3 865 000	3 865 000
	3 865 000	3 865 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	3 125 000	3 125 000
Pantbrev i eget förvar	2 000 000	2 000 000

Stockholm 2016-



Mats Lindbäck
Ordförande



Mattias Jansson

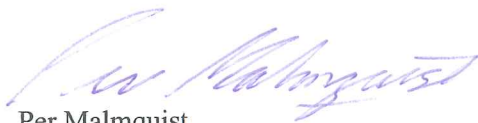


Elisabeth Martinsson



Johan Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-13



Per Malmquist

Revisionsberättelse

Undertecknad har granskat bokföringen, årsbokslutet och förvaltningsberättelsen i BRF Ankaret 21 för år 2015.

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 revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen genomförs 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. Det finns inget som tyder på att någon styrelseledamot har gjort något som kan ifrågasättas.

Revisionen ger rimlig grund för följande uttalanden.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

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

Stockholm 13 april 2016



Per Malmquist