

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 21

769604-5421

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 tomträtsavgäld 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 värmearläggningen med NordIQ och Driftia AB, 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.

2001 byggdes vinden om till en lägenhet och den dåvarande bilverkstaden byggdes om till förråd. Bygget medförde bland annat att taket lades om och hissen förlängdes till källaren. 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. Under 2020 bytte föreningen ut alla lägenhetsdörrar mot trapphuset till säkerhetsdörrar. För närvarande pågår renovering av våra fönster i huset.

Händelser under räkenskapsåret

Under coronaåret 2021 har styrelsen lyckats träffas och hållit 6 protokollförda sammanträden. Under året byggt ett sophuset för 35 375 kronor vilket aktiveras för avskrivning under 5 år.

Föreningens resultat för år 2021 uppgår i år till 336 439 kronor, vilket huvudsakligen beror på ersättning för tidigare utlägg för advokatkostnader i samband med framgångsrik rättsprövning i tvist om vindslägenheten. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och stark. Ränteläget är fortsatt lågt och styrelsen ser inget behov av att, trots fönsterrenoveringen justera avgifterna.

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 anläggningstillgångar skrivs av linjärt över anläggningstillgångens bedömda nyttjandeperiod. Tvätt-utrustning skrivs av på 10 år, Fasadrenovering 25 år, Fläktsystem 30 år, Fastighetsautomation (styr & regler) 10 år, digitalt våningsregister & bokningssystem 5 år, säkerhetsdörrar 45 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Medlemsinformation

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-05-19 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Carina Lindbäck, Ordförande
Petra Hellqvist
Ola Johansson
Branko Vukmirovic

Suppleant

Sofie Hazell
Agnes von Schreeb
Richard Wellemets

Valberedning

Mats Lindbäck
Elisabet Martinsson

Revisorer

Ordinarie Per Malmquist

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Föreningens intäkter (kr)	1 481	1 078	1 062	1 110	1 300
Resultat efter finansiella poster (kr)	624	222	21	199	308
rsavg bostäder genomsnitt/kvm (kr)	596	596	596	596	596
Värmekostnader/kvm totalyta (kr)	152	139	149	152	148
Vattenkostnader/kvm totalyta (kr)	30	28	27	26	25
Elkostnader/kvm totalyta (kr)	23	17	19	19	19
Fastighetslån/kvm (kr)	3 299	3 342	3 394	3 137	3 177
Belåning/taxeringsvärde (%)	8	8	8	11	12

Nyckeltalsdefinitioner framgår av nor 1

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 250 284	34 570	-348 414	-57 652	23 878 788
Omföring av föregående års resultat			-57 652	57 652	0
Årets resultat				336 439	336 439
Belopp vid årets utgång	24 250 284	34 570	-406 066	336 439	24 215 227

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-406 066
årets vinst	336 439
	-69 627

behandlas så att i ny räkning överföres	-69 627
	-69 627

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 481 054	1 077 925
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 481 054	1 077 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-605 194	-600 712
Övriga externa kostnader		-287 727	-279 693
Personalkostnader	4	-58 513	-59 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-153 787	-146 712
Summa rörelsekostnader		-1 105 221	-1 086 850
Rörelseresultat		375 833	-8 925
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 394	-48 727
Summa finansiella poster		-39 394	-48 727
Resultat efter finansiella poster		336 439	-57 652
Resultat före skatt		336 439	-57 652
Årets resultat		336 439	-57 652

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	28 824 674	28 924 282
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	46 949	65 753
Summa materiella anläggningstillgångar		28 871 623	28 990 035
Summa anläggningstillgångar		28 871 623	28 990 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 202	324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 122	32 179
Summa kortfristiga fordringar		43 324	32 503
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 176 877	858 160
Summa kassa och bank		1 176 877	858 160
Summa omsättningstillgångar		1 220 201	890 663
SUMMA TILLGÅNGAR		30 091 824	29 880 698

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
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
Summa bundet eget kapital		24 250 284	24 250 284
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-406 066	-348 414
Årets resultat		336 439	-57 652
Summa fritt eget kapital		-69 627	-406 066
Summa eget kapital		24 180 657	23 844 218
Avsättningar			
Övriga avsättningar		34 570	34 570
Summa avsättningar		34 570	34 570
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 598 500	5 614 000
Summa långfristiga skulder		5 598 500	5 614 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 000	88 000
Leverantörsskulder		47 965	80 222
Skatteskulder		2 487	1 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 645	218 101
Summa kortfristiga skulder		278 097	387 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 091 824	29 880 698

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		336 439	-57 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		153 787	146 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		490 226	89 060
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 821	-3 584
Förändring av leverantörsskulder		-32 258	22 235
Förändring av kortfristiga skulder		-19 556	26 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten		427 591	134 142
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och mark		-35 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 375	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-73 500	-88 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-73 500	-88 000
Årets kassaflöde		318 716	46 142
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		858 160	812 018
Likvida medel vid årets slut		1 176 876	858 160

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 016 340	1 016 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 471	5 405
Avgift andrahandsuthyrning	5 158	0
Utdelning Allframtidförsäkring, extra nycklar	36 960	56 180
Ersättning rättegångskostnad	417 125	0
	1 481 054	1 077 925

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	50 058	41 358
Periodiskt underhåll	17 000	28 293
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	31 842	24 179
Uppvärmningskostnader	258 750	237 064
Rengöring ventilation, brandskydd	0	11 205
Vatten- och avloppsavgifter	51 589	48 199
Elavgifter	39 219	29 105
Renhållning	17 390	36 180
Förbrukningsinventarier/materiel	2 098	1 025
Fastighetsförsäkring	41 278	39 449
Kabel-TV, bredband	52 199	61 786
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	43 770	42 870
	605 193	600 713

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	47 600	45 300
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 913	14 433
Summa	58 513	59 733

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 714 925	22 714 925
Årets anskaffningar	35 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 750 300	22 714 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	-956 643	-828 735
Årets avskrivningar	-134 983	-127 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 091 626	-956 643
Mark	7 166 000	7 166 000
Utgående värde mark	7 166 000	7 166 000
Utgående redovisat värde	28 824 674	28 924 282
Taxeringsvärden byggnader	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	68 600 000	68 600 000
Bokfört värde byggnader	21 658 674	21 758 282
Bokfört värde mark	7 166 000	7 166 000
	28 824 674	28 924 282

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 428	252 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 428	252 428
Ingående avskrivningar	-186 675	-167 871
Årets avskrivningar	-18 804	-18 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 479	-186 675
Utgående redovisat värde	46 949	65 753

Not 8 Kassa och bank

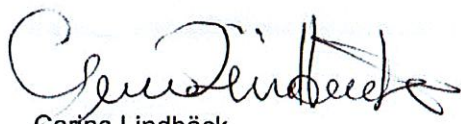
	2021-12-31	2020-12-31
Nordea företagskonto	1 176 877	858 160
	1 176 877	858 160

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,92	3 mån	2 850 000	2 880 000
Nordea	0,70	3 mån	2 778 500	2 822 000
			5 628 500	5 702 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 000	-88 000

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 5 478 500 kr.

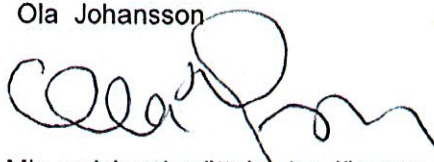
Stockholm 2022-


Carina Lindbäck
Ordförande

Petra Hellqvist



Ola Johansson



Branko Vukmirovic



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Per Malmquist
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad har granskat bokföringen, årsbokslutet och förvaltningsberättelsen i BRF Ankaret 21 för räkenskapsåret 2021.

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 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.

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 2022


Per Malmquist