

Brf Ankaret 21

Org nr 769604-5421

Årsredovisning 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 enlägenhet 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.

Händelser under räkenskapsåret

Under coronaåret 2020 har styrelsen lyckats träffas och hållit 6 protokollförda sammanträden. Under året beslutade de sopåkare Stockholms stad anlita att vägra fortsätta tömma den sopkarusell som stått i källare och föreningen tvingades att ställa ut sopkärl på gården. Styrelsen har under året anlagt en grund för att ställa de nyinköpta sophuset på. Beslutet innebär krångligare soplämning för medlemmarna mer kostnadsmässigt sparar vi 25.000 kronor årligen på den nya modellen.

Föreningens resultat för år 2020 uppgår till -57 652 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 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.

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

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-02 haft följande samansättning:

Ledamöter

Carina Lindbäck, Ordförande
Petra Hellqvist
Ola Johansson
Branko Vukmirovic

Suppleant

Agnes von Schreeb
Anita Svedling
Richard Wellemets

Valberedning

Fredrik Engberg
Mats Lindbäck
Elisabet Martinsson

Revisorer

Ordinarie Per Malmquist

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Föreningens intäkter	kr	1 077 925	1 061 907	1 110 147	1 299 665	1 054 155
Resultat efter finansiella poster	kr	-57 652	-60 808	62 574	-21 639	103 819
Årsavg bost, genomsnitt per kvm	kr	596	596	596	596	596
Värmekostnader per kvm totalyta	kr	139	149	152	148	150
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	28	27	26	25	24
Elkostnader per kvm totalyta	kr	17	19	19	19	26
Fastighetslån per kvm	kr	3 342	3 394	3 137	3 177	3 224
Beläning/taxeringsvärde	%	8,31	8,44	11,34	11,50	12,00

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	-287 606	-60 808	23 936 440
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-60 808	60 808	-
Årets resultat	-	-	-	<u>-57 652</u>	<u>-57 652</u>
Belopp vid årets utgång	24 250 284	34 570	-348 414	-57 652	23 878 788

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-348 414
Årets resultat	<u>-57 652</u>
	kronor
	-406 066

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>-406 066</u>
	kronor
	-406 066

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

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Intäkter	2	1 077 925	1 061 907
Summa rörelseintäkter		1 077 925	1 061 907
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-600 712	-788 086
Övriga externa kostnader		-279 693	-81 523
Personalkostnader	4	-59 733	-61 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 712	-136 140
Summa rörelsekostnader		-1 086 850	-1 067 059
Rörelseresultat		-8 925	-5 152
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 727	-55 656
Summa finansiella poster		-48 727	-55 656
Resultat efter finansiella poster		-57 652	-60 808
Årets förlust		-57 652	-60 808

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	28 924 282	29 052 190
Maskiner och inventarier	7	65 753	84 557
Summa materiella anläggningstillgångar		28 990 035	29 136 747
Summa anläggningstillgångar		28 990 035	29 136 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		324	324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 179	28 595
Summa kortfristiga fordringar		32 503	28 919
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	858 160	812 018
Summa kassa och bank		858 160	812 018
Summa omsättningstillgångar		890 663	840 937
Summa tillgångar		29 880 698	29 977 684
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		-348 414	-287 606
Årets förlust		-57 652	-60 808
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-406 066	-348 414
Summa eget kapital		23 878 788	23 936 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 614 000	5 580 000
Summa långfristiga skulder		5 614 000	5 580 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	88 000	210 000
Leverantörsskulder		80 222	57 987
Skatteskulder		1 587	27
Övriga skulder	10	0	28 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 101	164 670
Summa kortfristiga skulder		387 910	461 244
Summa eget kapital och skulder		29 880 698	29 977 684

Brf Ankaret 21
Org nr 769604-5421

7(11)

Kassaflödesanalys	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-57 652	-60 808
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	146 712	136 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	89 060	75 338
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 584	5 379
Förändring av leverantörsskulder	22 235	22 201
Förändringar av kortfristiga skulder	26 431	23 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	134 142	126 422
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-475 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten	134 142	-349 184
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-88 000	437 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 000	437 500
Årets kassaflöde	46 142	88 316
Likvida medel vid årets början	812 018	723 702
Likvida medel vid årets slut	858 160	812 018

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

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Årsavgifter bostadsrätter	1 016 340	1 016 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 405	7 362
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 919
	<hr/> 1 021 745	<hr/> 1 030 621
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Utdelning Allframfidsbrandförsäkring	35 280	31 286
Övriga intäkter	20 900	0
	<hr/> 56 180	<hr/> 31 286
Summa	1 077 925	1 061 907

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	41 358	34 394
Periodiskt underhåll	28 293	203 831
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	24 179	24 206
Uppvärmningskostnad	237 064	254 885
Rengöring ventilation, brandskydd	11 205	0
Vatten- och avloppsavgifter	48 199	45 906
Elavgifter	29 105	33 040
Renhållning	36 180	46 748
Förbrukningsinventarier/materiel	1 025	3 871
Fastighetsförsäkringar	39 449	35 650
Kabel-tv, bredband	61 786	64 245
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	42 870	41 310
	<hr/> 600 713	<hr/> 788 086
Summa	600 713	788 086

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	45 300	46 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 433	14 810
Summa	59 733	61 310

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 714 925	22 239 318
Årets anskaffningar	0	475 607
Utgående anskaffningsvärde	22 714 925	22 714 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	-828 735	-711 399
Årets avskrivning	-127 908	-117 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-956 643	-828 735
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	28 924 282	29 052 190
Taxeringsvärde byggnader	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	68 600 000	68 600 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	252 428	252 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 428	252 428
Ingående ackumulerade avskrivningar	-167 871	-149 067
Årets avskrivningar	-18 804	-18 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 675	-167 871
Utgående restvärde enligt plan	65 753	84 557

Not 8 Kassa och bankmedel

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea företagskonto	858 160	812 018
Summa	858 160	812 018

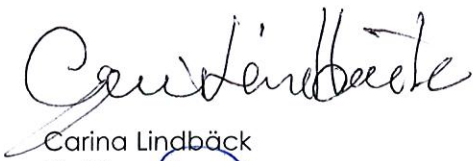
Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,92%	30 000	2 880 000	3 mån
Nordea	0,70%	58 000	2 822 000	2021-09-15
Summa fastighetslån		88 000	5 702 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-88 000	
Summa långfristig del			5 614 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			5 262 000	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalskatt	0	13 950
Sociala avgifter	0	14 610
Summa	0	28 560

Stockholm 2021-04-20



Carina Lindbäck
Ordförande



Petra Hellqvist



Ola Johansson



Branko Vukmirovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23



Per Malmquist

Revisionsberättelse

Undertecknad har granskat bokföringen, årsbokslutet och förvaltningsberättelsen i BRF Ankaret 21 för räkenskapsåret 2020.

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.

Revisionen ger rimlig grund för följande uttalande.

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

Stockholm 23 april 2021


Per Malmquist