

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 21

769604-5421

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 tomtens 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 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 Tele 2 som köpte 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 2022 har styrelsen träffats och hållit 6 protokollförda sammanträden. Under våren lät föreningen renovera och täta fastighetens fönster, från källaren t.o.m. femte våningen, som också förseddes med mer isolerande innerglas. I slutet av året fick torktumlaren efter 35 år i tjänst gå i graven och en ny och energisnålare installerades. Strax innan årsskiftet anpassades fastighetens avfallshantering till att kunna hantera matavfall.

Styrelsen avstod från att ta ut sin stämmobeslutade ersättning om 48 300 kr (exkl. sociala avgifter) för att öka den finansiella flexibiliteten något.

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, fönster 30 år, torktumlare 10 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Medlemsinformation

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-04-26 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Carina Lindbäck, Ordförande
Petra Hellqvist
Ola Johansson
Agnes Von Schreeb

Suppleanter

Sofie Hazell
Inga Solnes
Richard Wellemets

Valberedning

Mats Lindbäck
Elisabet Martinsson

Revisorer

Ordinarie Per Malmquist

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Föreningens intäkter (kr)	1 063	1 481	1 078	1 062	1 110
Resultat efter finansiella poster (kr)	117	624	222	21	199
Årsavg bostäder genomsnitt/kvm (kr)	596	596	596	596	596
Värmekostnader/kvm totalyta (kr)	152	152	139	149	152
Vattenkostnader/kvm totalyta (kr)	28	30	28	27	26
Elkostnader/kvm totalyta (kr)	33	23	17	19	19
Fastighetslån/kvm (kr)	3 282	3 299	3 342	3 394	3 137
Beläning/taxeringsvärde (%)	8	8	8	8	11

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 250 284	34 570	-406 066	336 439	24 215 227
Omföring av föregående års resultat			336 439	-336 439	0
Årets resultat				117 314	117 314
Belopp vid årets utgång	24 250 284	34 570	-69 627	117 314	24 332 541

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-69 626
årets vinst	117 314
	47 688

disponeras så att i ny räkning överföres	47 688
	47 688

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 062 819	1 481 054
Summa rörelseintäkter		1 062 819	1 481 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-649 492	-605 194
Övriga externa kostnader		-71 418	-287 727
Personalkostnader	4	0	-58 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 182	-153 787
Summa rörelsekostnader		-865 092	-1 105 221
Rörelseresultat		197 727	375 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 540	-39 394
Summa finansiella poster		-80 413	-39 394
Resultat efter finansiella poster		117 314	336 439
Resultat före skatt		117 314	336 439
Årets resultat		117 314	336 439

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	29 830 512	28 824 674
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	73 255	46 949
Summa materiella anläggningstillgångar		29 903 767	28 871 623

Summa anläggningstillgångar

29 903 767

28 871 623

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		8 932	10 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 670	33 122
Summa kortfristiga fordringar		40 602	43 324

Kassa och bank

Kassa och bank	8	278 478	1 176 877
Summa kassa och bank		278 478	1 176 877

Summa omsättningstillgångar

319 080

1 220 201

SUMMA TILLGÅNGAR

30 222 847

30 091 824

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-69 626	-406 066
Årets resultat		117 314	336 439
Summa fritt eget kapital		47 688	-69 627

Summa eget kapital

24 332 542

24 215 227

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	5 568 500	5 598 500
Summa långfristiga skulder		5 568 500	5 598 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	30 000	30 000
Leverantörsskulder		116 268	47 965
Skatteskulder		4 287	2 487
Övriga skulder		3 951	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 299	197 645
Summa kortfristiga skulder		321 805	278 097

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 222 847

30 091 824

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	117 314	336 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	144 182	153 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	261 496	490 226
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	2 722	-10 821
Förändring av leverantörsskulder	68 303	-32 258
Förändring av kortfristiga skulder	-24 594	-19 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 927	427 591
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-1 140 826	-35 375
Investering i maskiner och inventarier	-35 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 176 326	-35 375
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-30 000	-73 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-73 500
Årets kassaflöde	-898 399	318 716
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 176 877	858 160
Likvida medel vid årets slut	278 478	1 176 876

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 10-45 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 016 340	1 016 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 833	5 471
Avgift andrahandsuthyrning	4 006	5 158
Utdelning Allframtidförsäkring, extra nycklar	38 640	36 960
Ersättning rättegångskostnad	0	417 125
	1 062 819	1 481 054

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	86 032	50 058
Periodiskt underhåll	0	17 000
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	33 047	31 842
Uppvärmningskostnader	259 852	258 750
Vatten- och avloppsavgifter	47 712	51 589
Elavgifter	55 819	39 219
Renhållning	22 515	17 390
Förbrukningsinventarier/materiel	2 801	2 098
Fastighetsförsäkring	43 486	41 278
Kabel-TV, bredband	52 658	52 199
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	45 570	43 770
	649 492	605 193

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	0	47 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	0	10 913
Summa	0	58 513

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Styrelsen har beslutat att inte ta ut några arvoden för verksamhetsåret 2022.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 750 300	22 714 925
Årets anskaffningar	1 140 826	35 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 891 126	22 750 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 091 626	-956 643
Årets avskrivningar	-134 988	-134 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 226 614	-1 091 626
Mark	7 166 000	7 166 000
Utgående värde mark	7 166 000	7 166 000
Utgående redovisat värde	29 830 512	28 824 674
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	21 658 674
Bokfört värde mark	7 166 000	7 166 000
	28 824 674	28 824 674

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 428	252 428
Årets anskaffningar	35 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 928	252 428
Ingående avskrivningar	-205 479	-186 675
Årets avskrivningar	-9 194	-18 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 673	-205 479
Utgående redovisat värde	73 255	46 949

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea företagskonto	278 478	1 176 877
	278 478	1 176 877

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	3,30	3 mån	2 820 000	2 850 000
Nordea	3,23	3 mån	2 778 500	2 778 500
			5 598 500	5 628 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 000	-30 000

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 5 448 500 kr.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signeringar

Carina Lindbäck
Ordförande

Petra Hellqvist

Ola Johansson

Agnes Von Schreeb

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektriniska signering

Per Malmquist
Revisor

CARINA LINDBÄCK

632b0aeb-6cd1-4b38-adc0-c25467eda9ab - 2023-03-24 17:29:44 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 73e3cc45-68ab-415a-8125-e140c714f92f - SE

OLA JOHANSSON

18070980-3a1a-4b35-bbfe-3727462822e5 - 2023-03-24 17:51:05 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 84481dcd-654c-4610-8df2-21705767a51a - SE

PETRA HELLQVIST

513b6d11-90cc-4529-9daa-363ebe1c6d89 - 2023-03-27 15:56:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 71a8cd62-4faa-4be9-9080-ad9038d1c561 - SE

AGNES VON SCHREEB

f0175b8a-48ed-4577-bb34-670d44ac5628 - 2023-03-27 16:02:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1ec17b14-d789-4eef-a239-8aa5c20aaede - SE

Per Gunnar Malmquist

9785c95b-9a64-4eb1-9356-ff688bc31b57 - 2023-03-27 16:40:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9497927f-3a3c-49fa-b6d8-ffbfd7bc10ff - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Undertecknad har granskat bokföringen, årsbokslutet och förvaltningsberättelsen i BRF Ankaret 21 för räkenskapsåret 2022.

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 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 16 mars 2023


Per Malmquist