

Brf Ankaret 21
Org nr 769604-5421

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 verksamhet

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 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.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna försäkringar. I avtalet ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltningsavtal avseende ekonomi finns sedan många år med Förvaltnings AB Castor. Föreningen har städavtal med Städpoolen.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Fastighetens tekniska status

1986 gjordes omfattande renoveringar i huset och bland annat vatten- och avloppsstammar liksom elledningarna byttes.

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.

2010/2011 renoverades fasader, räcken och balkonger. 2014 byttes fläktar och styrning för den mekaniska ventilationen och öppna spisar ut.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 stycken. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Under året har styrelsen påbörjat arbetet med nya stadgar. Detta för att följa den nya Lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen) som bl.a. ger föreningen möjlighet att ta ut en andrahandsuthyrningsavgift. Ändringen görs även för att ansvaret för lägenhetsdörrar och fönster med de nya stadgarna förs över på föreningen.

Styr- & reglersystemet för byggnaden har moderniserats med givare i respektive lägenhet. Detta för att kunna bedöma värmefördelningen i huset för framtida optimeringar.

Föreningen är inblandad i en juridisk process gällande avgiften för en av föreningens medlemmar.

Föreningens resultat för år 2016 är positivt och föreningens ekonomi stabil. Föreningen gör ett resultat på 103tkr. Förändringen mot föregående års resultat beror främst på ökade driftkostnader i form av en förhöjd uppvärmningskostnad (fortfarande på ovanligt låg nivå) samt övriga externa kostnader och personalkostnader. Ränteläget är fortsatt lågt och styrelsen ser inget behov av att justera avgifterna.

Den sedan många år utnyttjade checkkrediten har under året lagts om till ett hypotekslån i Nordea för att få en lägre ränta och fast amortering (50tkr/år). Föreningen har därmed ytterligare 2,5mkr i skuld men även en kassa på 589tkr. Checkkrediten är avslutad.

Händelser efter räkenskapsåret

Framöver kommer eventuellt ett byte av lägenhetsdörrar att göras. I övrigt finns inga stora planerade underhållsåtgärder.

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

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-04-19 haft följande samansättning:

Ledamöter

Elisabet Martinsson, Ordförande
Josefine Hallqvist
Stefan Persson
Felipe Westregård

Suppleant

Johan Edlund
Ann Hellqvist
Amanda Jeirud
Richard Wellemets

Valberedning

Mats Lindbäck
Ola Johansson

Revisorer

Ordinarie Per Malmquist
Suppleant Axel Tomson

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Föreningens intäkter	kr	1 054 155	1 050 584	982 042	913 911	912 040
Resultat efter finansiella poster	kr	103 819	170 901	58 468	-216 460	-204 093
Årsavg bost, genomsnitt per kvm	kr	596	596	557	518	518
Driftskostnader per kvm	kr	377	353	331	371	378
Fastighetslån per kvm	kr	3 224	1 758	1 758	1 758	1 758
Belåning/taxeringsvärde	%	12,00	8,00	8,00	8,00	8,00

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	-603 262	170 901	23 852 493
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	170 901	-170 901	-
Årets resultat	-	-	-	103 819	103 819
Belopp vid årets utgång	24 250 284	34 570	-432 361	103 819	23 956 312

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-432 361
Årets resultat	103 819
	<hr/>
	kronor -328 542

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-328 542
	<hr/>
	kronor -328 542

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

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 020 555	1 020 344
Övriga rörelseintäkter		33 600	30 240
Summa rörelseintäkter		1 054 155	1 050 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-643 584	-601 645
Övriga externa kostnader		-79 281	-53 697
Personalkostnader	4	-52 950	-38 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 537	-105 375
Summa rörelsekostnader		-891 352	-798 826
Rörelseresultat		162 803	251 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 069	-80 903
Summa finansiella poster		-58 984	-80 857
Resultat efter finansiella poster		103 819	170 901
Årets vinst		103 819	170 901

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	28 999 032	28 857 307
Maskiner och inventarier	7	53 565	27 932
Summa materiella anläggningstillgångar		29 052 597	28 885 239
Summa anläggningstillgångar		29 052 597	28 885 239
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 318	4 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 006	29 045
Summa kortfristiga fordringar		36 324	33 275
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	589 039	0
Summa kassa och bank		589 039	0
Summa omsättningstillgångar		625 363	33 275
Summa tillgångar		29 677 960	28 918 514
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		-432 361	-603 263
Årets vinst		103 819	170 901
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-328 542	-432 362
Summa eget kapital		23 956 312	23 852 492
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 450 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		5 450 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	50 000	0
Leverantörsskulder		44 522	66 708
Övriga skulder	10	26 926	1 868 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 200	131 179
Summa kortfristiga skulder		271 648	2 066 022
Summa eget kapital och skulder		29 677 960	28 918 514

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 016 340	1 016 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 215	4 004
Summa	1 020 555	1 020 344

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll	63 481	92 106
Periodiskt underhåll	39 780	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	27 679	28 093
Uppvärmningskostnad	255 791	229 906
Vatten- och avloppsavgifter	40 289	33 489
Elavgifter	43 561	43 863
Renhållning	53 249	51 334
Förbrukningsinventarier/materiel	388	3 984
Fastighetsförsäkringar	22 703	22 975
Kabel-tv, bredband	58 623	58 604
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	38 040	37 290
Summa	643 584	601 644

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden till styrelsen	40 298	29 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 652	9 109
Summa	52 950	38 109

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 067 831	22 067 831
Årets anskaffningar	241 920	0
Utgående anskaffningsvärde	22 309 751	22 067 831
Ingående ackumulerade avskrivningar	-376 524	-282 393
Årets avskrivning	-100 195	-94 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-476 719	-376 524
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	28 999 032	28 857 307
Taxeringsvärde byggnader	18 200 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	19 800 000
	47 200 000	37 200 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	144 014	144 014
Utrangerade inventarier	-31 574	0
Inköp/Aktiveringar	40 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 415	144 014
Ingående ackumulerade avskrivningar	-84 508	-104 838
Årets avskrivningar	-15 342	-11 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 850	-116 082
Utgående restvärde enligt plan	53 565	27 932

Not 8 Kassa och bankmedel

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Nordea företagskonto	589 039	0
Summa	589 039	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,78%		3 000 000	3-månader
Nordea	0,79%	50 000	2 500 000	2018-03-15
Summa fastighetslån		50 000	5 500 000	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del **5 450 000**

Not 10 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Personalskatt	13 290	8 700
Sociala avgifter	13 636	9 111
Checkräkningskredit, limit 2 500 000 kr	0	1 850 324
Summa	26 926	1 868 135

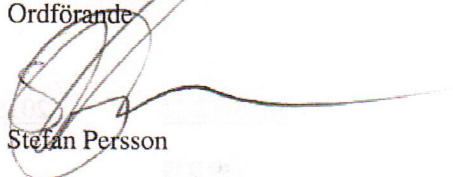
Stockholm 2017-04-10



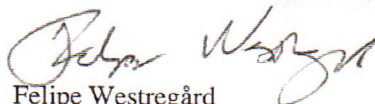
Elisabet Martinsson
Ordförande



Josefine Hallqvist

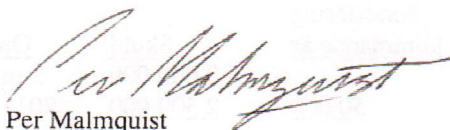


Stefan Persson



Felipe Westregård

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10



Per Malmquist

Revisionsberättelse

Undertecknad har granskat bokföringen, årsbokslutet och förvaltningsberättelsen i BRF Ankaret 21 för år 2016.

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.

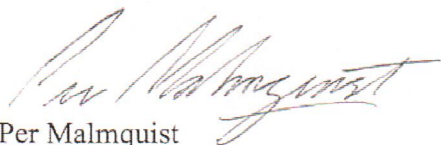
Revisionen i BRF Ankaret 21 har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen genomförts för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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. 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 10 april 2017



Per Malmquist