

Brf Ankaret 21

Org nr 769604-5421

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 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 Protector försäkringar. I avtalet ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltningsavtal avseende ekonomi finns sedan många år med Förvaltnings AB Castor. Föreningen har städavtal med Mickes Fönsterputs & Städ AB.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

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 (uppsagt till 2019-05-31). 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.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 stycken. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Föreningen var under året inblandad i en juridisk process som påbörjades innan verksamhetsåret gällande avgiften för en av föreningens medlemmar, under slutet av 2018 meddelade Hovrätten dom där densamme gick på föreningens linje. Motpart har inte överklagat dom därmed är denna process avslutad för föreningen.

Moderna försäkringar har överlåtit föreningens försäkring till Protector Försikring ASA.

Övergripande åtgärder/aktiviteter som styrelsen har arbetat med under 2018

- Upphandling av ny Internetleverantör till medlemmarna genom så kallad gruppanslutning.
- Investerat i nytt torkskåp.
- Låtit utföra spolning av avloppsledningar.
- Anlagt en enklare grusgång på baksidan.
- Arbeten med att täta balkong ovan port har utförts på garanti från entreprenören Sehed bygg.
- Arbeten på grund av mindre vattenskada i lägenhet på 4 trappor, föreningen har utrett och vidtagit erforderliga åtgärder enligt stadgar och bostadsrättslagen.
- I källargången har det gamla flagiga målade betonggolvet tagits bort med hjälp av betongslipning med efterföljande poleringssteg för ett permanent och tåligt samt lättstädat golv.

Föreningens resultat för år 2018 uppgår till 62 574 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. Däremot kommer en eventuell investering av säkerhetsdörrar ge upphov till en höjning av årsavgiften med upp till 3% enligt prognos. Kassan uppgick till 723 702 kronor vid utgången för räkenskapsåret.

Händelser efter räkenskapsåret Styrelsen arbetar med byte av lägenhetsdörrar till främst en brand- och inbrottsäkrare samt tystare dörrlösning och genom extra stämma fatta beslut om vilket utförande som medlemmarna föredrar.

Nytt avtal gällande Internetanslutning har tecknats med Bahnhof som ger föreningen en betydande bättre tjänst till en lägre kostnad, detta med leverans från 1 juni 2019.

Styrelsen utreder om renovering av baksida med tillhörande dränering, trappa för att förbättra tillgängligheten och miljön för medlemmarna.

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 tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens 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. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-22 haft följande samansättning:

Ledamöter

Elisabet Martinsson, Ordförande
Ola Johansson
Gustav Källmo
Carina Lindbäck
Stefan Persson

Suppleant

Ann Hellqvist
Amanda Jeirud
Richard Wellemets

Valberedning

Mats Lindbäck
Johanna Prytz

Revisorer

Ordinarie Per Malmquist
Suppleant Axel Tomson

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Föreningens intäkter	kr	1 110 147	1 299 665	1 054 155	1 050 584	982 042
Resultat efter finansiella poster	kr	62 574	-21 639	103 819	170 901	58 468
Årsavg bost, genomsnitt per kvm	kr	596	596	596	596	557
Värmekostnader per kvm totalyta	kr	152	148	150	135	141
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	26	25	24	20	20
Elkostnader per kvm totalyta	kr	19	19	26	26	21
Fastighetslån per kvm	kr	3 137	3 177	3 224	1 758	1 758
Belåning/taxeringsvärde	%	11,34	11,50	12,00	8,00	8,00

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	24 250 284	34 570	-328 542	-21 639	23 934 673
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-21 639	21 639	-
Årets resultat	-	-	-	<u>62 574</u>	<u>62 574</u>
Belopp vid årets utgång	24 250 284	34 570	-350 181	62 574	23 997 247

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-350 180
Årets resultat	<u>62 574</u>
	kronor
	-287 606

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>-287 606</u>
	kronor
	-287 606

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Intäkter	2	1 110 147	1 299 665
Summa rörelseintäkter		1 110 147	1 299 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-658 534	-743 695
Övriga externa kostnader		-136 862	-329 392
Personalkostnader	4	-59 998	-59 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 477	-139 414
Summa rörelsekostnader		-999 871	-1 271 577
Rörelseresultat		110 276	28 088
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 702	-49 729
Summa finansiella poster		-47 702	-49 727
Resultat efter finansiella poster		62 574	-21 639
Årets resultat		62 574	-21 639

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	28 693 919	28 811 255
Maskiner och inventarier	7	103 367	79 633
Summa materiella anläggningstillgångar		28 797 286	28 890 888
Summa anläggningstillgångar		28 797 286	28 890 888
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 497	4 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 801	30 646
Summa kortfristiga fordringar		34 298	34 820
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	723 702	656 959
Summa kassa och bank		723 702	656 959
Summa omsättningstillgångar		758 000	691 779
Summa tillgångar		29 555 286	29 582 667
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		-350 181	-328 542
Årets resultat		62 574	-21 639
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-287 607	-350 181
Summa eget kapital		23 997 247	23 934 673
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 272 500	5 340 000
Summa långfristiga skulder		5 272 500	5 340 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	80 000	80 000
Leverantörsskulder		35 786	57 081
Övriga skulder	10	27 944	27 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 809	143 397
Summa kortfristiga skulder		285 539	307 994
Summa eget kapital och skulder		29 555 286	29 582 667

Brf Ankaret 21
Org nr 769604-5421

8(12)

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	62 574	-21 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	144 477	139 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	207 051	117 775
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	522	1 504
Förändring av leverantörsskulder	-21 295	12 558
Förändring av kortfristiga skulder	-1 160	-6 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	185 118	125 624
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	70 433
Förvärv/försäljning av inventarier	-50 875	-48 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten	134 243	147 919
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-67 500	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 500	-80 000
Årets kassaflöde	66 743	67 919
Likvida medel vid årets början	656 959	589 039
Likvida medel vid årets slut	723 702	656 958

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Materiella anläggningsstillgångar

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. 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>2018</u>	<u>2017</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Årsavgifter bostadsrätter	1 016 340	1 016 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 747	7 589
Avgift andrahandsuthyrning	13 580	0
	<hr/> 1 034 667	<hr/> 1 023 929
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Utdelning Allframtidensbrandförsäkring	31 080	26 040
Ersättning Brandskada	0	49 242
Ersättning Rättsskydd	44 400	200 454
	<hr/> 75 480	<hr/> 275 736
Summa	1 110 147	1 299 665

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	100 708	214 639
Periodiskt underhåll	12 000	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	31 397	29 041
Uppvärmningskostnad	258 715	252 721
Vatten- och avloppsavgifter	44 900	42 352
Elavgifter	32 759	32 832
Renhållning	43 128	43 916
Förbrukningsinventarier/materiel	4 839	4 505
Fastighetsförsäkringar	31 200	25 556
Kabel-tv	5 138	5 044
Bredband	53 640	53 640
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	40 110	39 450
	<hr/>	<hr/>
Summa	658 534	743 696

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	45 502	44 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 496	14 276
Summa	59 998	59 076

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 239 318	22 309 751
Årets anskaffningar	0	-70 433
Utgående anskaffningsvärde	22 239 318	22 239 318
Ingående ackumulerade avskrivningar	-594 063	-476 719
Årets avskrivning	-117 336	-117 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-711 399	-594 063
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	28 693 919	28 811 255
Taxeringsvärde byggnader	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	47 200 000	47 200 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	201 553	153 415
Inköp/Aktiveringar	50 875	48 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 428	201 553
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121 920	-99 850
Årets avskrivningar	-27 141	-22 070
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 061	-121 920
Utgående restvärde enligt plan	103 367	79 633

Not 8 Kassa och bankmedel

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea företagskonto	723 702	656 959
Summa	723 702	656 959

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	1,22%	30 000	2 940 000	2019-03-25
Nordea	0,85%	50 000	2 412 500	2019-03-15
Summa fastighetslån		80 000	5 352 500	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-80 000	
Summa långfristig del			5 272 500	

Brf Ankaret 21
Org nr 769604-5421

12(12)

Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	13 648	13 440
Sociala avgifter	14 296	14 076
Summa	27 944	27 516

Stockholm 2019-

Elisabet Martinsson
Ordförande

Ola Johansson

Gustav Källmo

Carina Lindbäck

Stefan Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Per Malmquist