

**Brf Ankaret 21**  
**Org nr 769604-5421**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015**

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

### **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 byggnad och lägenhetsfördelning**

På fastigheten Ankaret 21 på Arbetargatan 34 i Stockholm byggdes 1938-1939 det hus som idag ägs av Bostadsrättsföreningen Ankaret 21.

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 innehåller lägenheter i sex plan samt en vindsvåning. Huset har en sammanlagd bostadsyta om 1706 kvm och inga lokaler. Framför och bakom huset finns små trädgårdsytor om vardera cirka 100 kvm.

Ursprungligen fanns det 30 lägenheter i huset, 18 ett rum och kök och 12 tvåor samt en lokal i källarplanet.

Därefter har en lägenhetssammanslagning ägt rum och vinden har bebyggt med en lägenhet och lokalen blev lägenhetsförråd. Således har föreningen idag 31 medlemmar. Men många av de övriga lägenheterna har byggts om så att planlösningar och antalet rum per lägenhet kan variera. Alla är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring för medlemsföreningar hos Moderna försäkringar. Styrelsen har också tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg för de boende i huset vilket innebär att medlemmarna normalt inte behöver teckna ytterligare tillägg till respektive hemförsäkringar.

Föreningen har sin hemsida på [www.ankaret21.se](http://www.ankaret21.se).

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har liksom under många år skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Städningen av gemensamma ytor har skötts av Verona Clean. I december tecknades nytt avtal med Städpoolen AB. I övrigt sköts huset och föreningen i huvudsak av de boende genom insatser från styrelsen och övriga medlemmar.

### **Fastighetens tekniska status**

1986 gjordes omfattande renoveringar i huset och bland annat vatten- och avloppsstammar liksom elledningarna byttes. I samband med att vindslägenheten inreddes 2001 flyttades lägenhetsförråden till källaren. Samtidigt lades taket om och hissen renoverades och förlängdes till vindslägenheten och källarplanet.

I källaren ordnades också plats för ett grovsoprum. I källaren finns en tvättstuga som successivt har förnyats. Idag finns där tre tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en centrifug. 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.

Under året har en ny dörrautomatik installerats och vissa VA-rör i källaren har bytts.

2010/2011 renoverades fasader, räcken och balkonger. Kostnaden för detta projekt skrivs av under en tjugofemårsperiod. 2014 byttes fläktar och styrning för den mekaniska ventilationen och öppna spisar ut.

### **Det ekonomiska läget**

Föreningens ekonomi är mycket stabil och årets resultat är positivt - främst beroende på det låga ränteläget och ytterligare en mild vinter. Därför finns inget behov av att justera avgifterna - det finns ett stort värde i att fortsätta hålla låga avgifter. Årets överskott innebär att vi har kunnat amortera på vår kortfristiga kredit med cirka 300.000

kronor och det egenkapital som tidigare utnyttjats kan i viss mån återställas.

I pressen har det förts en diskussion kring bostadsrätter och avskrivningsregler. Vi har under föreningens snart tjugo-åriga levnad finansiera underhållet - huset är idag i mycket gott skick - genom att inte göra avskrivningar på husets anskaffningsvärde utan att antingen kostnadsföra underhållet direkt eller fördela de tillkommande kostnaderna över tiden med hjälp av avskrivningar. Det har resulterat i avskrivning om idag cirka 100.000 kr/år. Om detta ska beskrivas enligt Bokföringsnämndens regelverk K2 betyder det att fastigheten skrivs av med sammanlagt 0,6 procent - trots att vi avser att nyttja huset utan begränsning i tiden och värdet av föreningens fastighet också torde fortsätta att öka. Under året har dock inget väsentligt hänt som föranleder en omläggning av avskrivningsprinciperna till det akademiskt mer korrekta regelverket K3.

Som exempel på föreningens soliditet kan nämnas att föreningens stora tillgång, huset, är bokförd till ett värde av cirka 29 miljoner kronor. Taxeringsvärdet för fastigheten är cirka 36 miljoner kronor. Detta indikerar att det reella marknadsvärdet på fastigheten är cirka 50 miljoner kronor. Här finns ett dolt övervärde på ca 20 Mkr. Fastigheten är finansierad genom lån från banken på totalt fem miljoner och 24 miljoner från medlemmarna genom insatser. Man kan se detta som att föreningen har knappt 5 miljoner kvar att "betala av" innan medlemmarna till fullo "har betalat" hela huset - som alltså är värt minst 50 Mkr.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-03-27 haft följande samansättning:

### *Ledamöter*

Mats Lindbäck, 3 tr Ordförande  
Elisabeth Martinsson, bv  
Mattias Jansson, 5 tr  
Johan Edlund, 4 tr

### *Suppleant*

Richard Wellemets  
Stefan Persson, 4 tr  
Josefine Hallqvist  
Felipe Westregård

### **Revisorer**

Ordinarie Per Malmquist  
Suppleant Axel Tomson

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

|   |    | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Föreningens intäkter                    | kr | 1 050 584   | 982 042     | 913 911     | 912 040     | 938 574     |
| Resultat efter finansiella poster       | kr | 170 901     | 58 468      | -216 460    | -204 093    | -5 809      |
| Årsavg bost, genomsnitt per kvm         | kr | 596         | 557         | 518         | 518         | 495         |
| Driftskostnader per kvm                 | kr | 353         | 331         | 371         | 378         | 332         |
| Fastighetslån per kvm                   | kr | 1 758       | 1 758       | 1 758       | 1 758       | 1 758       |
| Belåning/taxeringsvärde                 | %  | 8,00        | 8,00        | 8,00        | 8,00        | 8,00        |
| Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 |    |             |             |             |             |             |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |        |          |
|---------------------|--------|----------|
| Balanserat resultat |        | -603 262 |
| Årets resultat      |        | 170 901  |
|                     | kronor | -432 361 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |        |          |
|-------------------------|--------|----------|
| Balanseras i ny räkning |        | -432 361 |
|                         | kronor | -432 361 |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2015</b>      | <b>2014</b>     |
|---|------------|------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 020 344        | 960 035         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 30 240           | 22 007          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 050 584</b> | <b>982 042</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                 |
| Driftskostnader                                   | 3          | -601 645         | -563 995        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -53 697          | -86 704         |
| Personalkostnader                                 | 4          | -38 109          | -39 877         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -105 375         | -105 375        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-798 826</b>  | <b>-795 951</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>251 758</b>   | <b>186 091</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 46               | 26              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -80 903          | -127 649        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-80 857</b>   | <b>-127 623</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>170 901</b>   | <b>58 468</b>   |
| <b>Årets vinst</b>                                |            | <b>170 901</b>   | <b>58 468</b>   |

| <b>Balansräkning</b>                             | <b>Not</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                                |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>          |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                               | 5          | 28 857 307        | 28 951 438        |
| Maskiner och inventarier                         | 6          | 27 932            | 39 176            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>    |            | <b>28 885 239</b> | <b>28 990 614</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>               |            | <b>28 885 239</b> | <b>28 990 614</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                   |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                                |            | 4 230             | 38 502            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter     |            | 29 045            | 23 261            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>             |            | <b>33 275</b>     | <b>61 763</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                            |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                   | 7          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa kassa och bank</b>                      |            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               |            | <b>33 275</b>     | <b>61 763</b>     |
| <b>Summa tillgångar</b>                          |            | <b>28 918 514</b> | <b>29 052 377</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                              |            |                   |                   |
| <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            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                 |            | <b>24 284 854</b> | <b>24 284 854</b> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>       |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                              |            | -603 263          | -661 730          |
| Årets vinst                                      |            | 170 901           | 58 468            |
| <b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b> |            | <b>-432 362</b>   | <b>-603 262</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                        |            | <b>23 852 492</b> | <b>23 681 592</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                      | 9          | 3 000 000         | 3 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                |            | <b>3 000 000</b>  | <b>3 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                               |            | 66 708            | 39 441            |
| Övriga skulder                                   | 10         | 1 868 135         | 2 153 595         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     |            | 131 179           | 177 749           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                |            | <b>2 066 022</b>  | <b>2 370 785</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>            |            | <b>28 918 514</b> | <b>29 052 377</b> |
| <i>Ställda säkerheter</i>                        |            |                   |                   |
| Ansvarsförbindelser                              | 11         | 3 865 000         | 3 865 000         |
|  |            | Inga              | Inga              |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### 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>2015</u>      | <u>2014</u>    |
|--|------------------|----------------|
| Årsavgifter bostadsrätter              | 1 016 340        | 950 046        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 004            | 9 988          |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 020 344</b> | <b>960 034</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|  | <u>2015</u>    | <u>2014</u>    |
|--|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll                   | 92 106         | 64 382         |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 28 093         | 22 500         |
| Uppvärmningskostnad                    | 229 906        | 239 946        |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 33 489         | 33 500         |
| Elavgifter                             | 43 863         | 35 594         |
| Renhållning                            | 51 334         | 48 993         |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 3 984          | 2 052          |
| Fastighetsförsäkringar                 | 22 975         | 21 842         |
| Kabel-tv, bredband                     | 58 604         | 58 676         |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift      | 37 290         | 36 510         |
| <b>Summa</b>                           | <b>601 644</b> | <b>563 995</b> |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 4 Personalkostnader**

|                                       | <u>2015</u>   | <u>2014</u>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen                | 29 000        | 30 000        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 9 109         | 9 877         |
| <b>Summa</b>                          | <b>38 109</b> | <b>39 877</b> |

*Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.*

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                     | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad  | 22 067 831        | 22 067 831        |
| Utgående anskaffningsvärde          | 22 067 831        | 22 067 831        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -282 393          | -188 262          |
| Årets avskrivning                   | -94 131           | -94 131           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -376 524          | -282 393          |
| Mark                                | 7 166 000         | 7 166 000         |
| <b>Summa bokfört värde</b>          | <b>28 857 307</b> | <b>28 951 438</b> |
| Taxeringsvärde byggnader            | 17 400 000        | 17 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                 | 19 800 000        | 19 800 000        |
|                                     | 37 200 000        | 37 200 000        |

**Not 6 Maskiner och inventarier**

|  | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde inventarier | 144 014           | 144 014           |
| Akkumulerad avskrivning                | -104 838          | -93 594           |
| Årets avskrivning                      | -11 244           | -11 244           |
| <b>Summa</b>                           | <b>27 932</b>     | <b>39 176</b>     |



**Not 7 Kassa och bankmedel**

|                      | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea företagskonto | 0                 | 0                 |
|                      | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 8 Eget kapital**

|   | <u>Insatser</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Summa</u> |
|---|-----------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>              | 24 250 284      | 34 570                          | -661 731                   | 58 468                | 23 681 591   |
| Avsättning till fond för yttre underhåll    | -               | -                               | -                          | -                     | -            |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll |                 | -                               | -                          |                       | -            |
| Omföring av föregående års resultat         |                 |                                 | 58 468                     | -58 468               | -            |
| Årets resultat                              | -               | -                               | -                          | 170 901               | 170 901      |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | 24 250 284      | 34 570                          | -603 263                   | 170 901               | 23 852 492   |

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

|  | <u>Ränta</u> | <u>Amortering kommande år</u> | <u>Skuld</u>     | <u>Omsättes Rörligt</u> |
|--|--------------|-------------------------------|------------------|-------------------------|
| Nordea   | 1,87%        | -                             | 3 000 000        |                         |
| Summa fastighetslån  |              | 0                             | 3 000 000        |                         |
| Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld |              |                               |                  |                         |
| <b>Summa långfristig del</b>   |              |                               | <b>3 000 000</b> |                         |

**Not 10 Övriga skulder**

|   | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Personalskatt                           | 8 700             | 0                 |
| Sociala avgifter                        | 9 111             | 0                 |
| Checkräkningskredit, limit 2 500 000 kr | 1 850 324         | 2 153 595         |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 868 135</b>  | <b>2 153 595</b>  |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|  | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar                                   | 3 865 000         | 3 865 000         |
|  | <b>3 865 000</b>  | <b>3 865 000</b>  |
| Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket | 3 125 000         | 3 125 000         |
| Pantbrev i eget förvar                                   | 2 000 000         | 2 000 000         |

Stockholm 2016-

Mats Lindbäck  
Ordförande

Elisabeth Martinsson

Mattias Jansson

Johan Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-

Per Malmquist