

# 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](http://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>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	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	-	-	-	-57 652	-57 652
<b>Belopp vid årets utgång</b>	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	-57 652
	<hr/>
kronor	-406 066

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Intäkter	2	1 077 925	1 061 907
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 077 925</b>	<b>1 061 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 086 850</b>	<b>-1 067 059</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 925</b>	<b>-5 152</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 727	-55 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 727</b>	<b>-55 656</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-57 652</b>	<b>-60 808</b>
<b>Årets förlust</b>		<b>-57 652</b>	<b>-60 808</b>

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



Brf Ankaret 21  
Org nr 769604-5421

7(11)

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

## 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/>	<hr/>
	1 021 745	1 030 621
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Utdelning Allframfidsbrandförsäkring	35 280	31 286
Övriga intäkter	20 900	0
	<hr/>	<hr/>
	56 180	31 286
<b>Summa</b>	<b>1 077 925</b>	<b>1 061 907</b>

### 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/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>600 713</b>	<b>788 086</b>



**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
<b>Summa</b>	<b>59 733</b>	<b>61 310</b>

*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
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>28 924 282</b>	<b>29 052 190</b>
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
	<b>14 500 000</b>	<b>14 500 000</b>

**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
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>65 753</b>	<b>84 557</b>

**Not 8 Kassa och bankmedel**

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

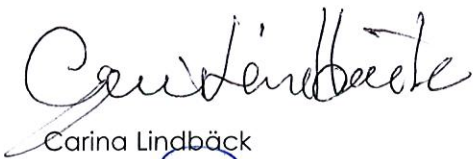
**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<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	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>5 614 000</b>	
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
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>28 560</b>

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