

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Ankaret 5**

769603-1439

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Ankaret 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har tack vara upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-15.

Föreningens fastighet, Ankaret 5 bebyggdes 1883 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 26 lägenheter och 3 lokaler.

#### Lägenhetsfördelning:

12	st 2 rum och kök		
13	st 3 rum och kök		
1	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 870 kvm	Total lokalyta: 556 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Tobaksaffär	35,0	2022-05-31
Restaurang	100,0	2022-05-06
Lager/förrådslokal	80,0	2021-12-31
Bank	341,0	2023-09-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos if Skadeförsäkringar. Styrelsen rekommenderar samtliga medlemmar att teckna en egen hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren. Föreningen har även en skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-25 bestått av:

Ordinarie	Bäckman, Olof de Falck , John Gaete, Claudia Lindström, Ingrid Melin, Staffan - avgick ur styrelsen på grund av flytt i december Mörk, Daniel Vidgren, Tarja Åberg, Lena
-----------	---

Revisorer	
Ordinarie	Linderholm, Charlotta
Suppleant	Bratt, Carl Fredrik

Valberedning	Béland, Marie Claude Elmfeldt, Gerd
--------------	--

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Dirigo F&F AB.  
Avropsavtal gällande snöskottning och takvärmesystem finns med Trygga Tak Montage AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastigheten totalrenoverades 1998 och klassades då om som nybyggnad och fick ett nytt värdeår registrerat hos Skatteverket.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020.  
OVK besiktning har skett 2016.

Under november/december 2006 byggdes balkonger åt de föreningsmedlemmar som var intresserade och där det beviljades bygglov.

Berörda medlemmar stod för samtliga kostnader. Slutbesiktning ägde rum i januari 2007 då också vissa slutjusteringar gjordes.

Under våren 2006 installerades värmeslingor i stuprören för att undvika isbildning.

Under 2011 installerades även snörasskydd och värmeslingor i stuprören på gårdshuset.

Under 2011 genomfördes radonmätning i fastigheten enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metoder. Resultatet påvisade inga förhöjda halter av radon. Resultatet finns redovisat på Stockholms Stads hemsida.

Under 2014 genomfördes totalrenovering av samtliga tak samt en tryckstegringsanläggning köptes in för att öka vattentrycket i fastigheten.

Under dec 2014 - feb 2015 genomfördes ommålning av alla trapphus och entréer.

Enligt underhållsplan 2015 har alla fastighetens fönster renoverats ut mot gården. Fasaden har renoverats 4-5 meter upp på fastigheten på Arbetargatan och Fleminggatan. Utöver underhållsplan 2015 har nedre delen av stuprören bytts ut.

Under 2016 har installation av fiber skett samt ytterligare fönsterarbeten.

År 2017 genomfördes ompustning av hela fasaden som vetter mot gården.

Under 2018 installerades en ny gårdsdörr till ett av trapphusen i fastigheten. Utöver detta installerades även en nödtelefoner i hissarna i fastigheten.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under 2020 skedde löpande reparationer samt reparationer enligt underhållsplanen till en total kostnad av 1 076 153 kronor, där den större delen av kostnaden avser totalrenovering av innergården.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under perioden.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 34 (35) medlemmar.

##### Hemsida

Föreningen har en egen hemsida, [www.ankaret5.se](http://www.ankaret5.se). Hemsidan uppdateras kontinuerligt. Förslag på förbättringar, synpunkter och bidrag mottages tacksamt av föreningens webansvarige på [web@ankaret5.se](mailto:web@ankaret5.se)

##### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2005-07-01.

##### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 390	2 155	2 355	2 339
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-673	-156	459	-883
Soliditet (%)	43	44	44	43
Kassalikviditet (%)	201	273	244	109
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	90	90	0	72
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	324	234	144	144
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	555	555	555	555
Lån kronor per kvm yta	10 682	10 707	10 732	10 756

### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	21 835 000	234 000	-1 113 481	-155 782
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		90 000	-90 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-155 782	155 782
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-673 428
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 835 000</b>	<b>324 000</b>	<b>-1 359 263</b>	<b>-673 428</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 359 263
årets förlust	-673 428
	<b>-2 032 691</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	90 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-324 000
i ny räkning överföres	-1 798 691
	<b>-2 032 691</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 389 671	2 154 588
Övriga rörelseintäkter		6 398	166 903
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 396 069</b>	<b>2 321 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 049 650	-1 588 006
Övriga externa kostnader	5	-292 913	-126 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 880	-466 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 809 444</b>	<b>-2 181 263</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-413 375</b>	<b>140 228</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 992	8 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 045	-304 954
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-260 053</b>	<b>-296 010</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-673 428</b>	<b>-155 782</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-673 428</b>	<b>-155 782</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-673 428</b>	<b>-155 782</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	6	45 112 781	45 562 689
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	50 916	67 888
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 163 697</b>	<b>45 630 577</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 163 697</b>	<b>45 630 577</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		9 675	186 373
Övriga fordringar	8	5 553	1 380 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 030	55 081
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 258</b>	<b>1 622 327</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 584 835	87 238
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 584 835</b>	<b>87 238</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 628 093</b>	<b>1 709 565</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 791 790</b>	<b>47 340 142</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		21 835 000	21 835 000
Yttre reparationsfond		324 000	234 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 159 000</b>	<b>22 069 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 359 263	-1 113 481
Årets resultat		-673 428	-155 782
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 032 691</b>	<b>-1 269 263</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 126 309</b>	<b>20 799 737</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 855 000	25 915 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 855 000</b>	<b>25 915 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	60 000	60 000
Leverantörsskulder		233 886	74 397
Skatteskulder		17 179	23 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	499 416	467 795
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>810 481</b>	<b>625 405</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 791 790</b>	<b>47 340 142</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-413 374	140 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		466 880	466 880
Erhållen ränta		7 992	8 944
Erlagd ränta		-261 709	-311 017
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-200 212</b>	<b>305 035</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		203 750	38 237
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		178 739	-5 078
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>182 278</b>	<b>338 194</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-84 860
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-84 860</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-60 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>122 278</b>	<b>193 334</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	13		
Likvida medel vid årets början		1 462 558	1 269 223
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 584 835</b>	<b>1 462 558</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med en avskrivning på 0,2% och övergått till en 100-årig rak plan från och med 2014-01-01. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1% av restvärdet per 2013-12-31
Värmeslingor Tak	8 år helt avskriven under 2015
Tvättmaskiner	5 år från år 2019

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	1 176 264	1 074 042
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	-13 535	-81 574
Fastighetsskatt	157 758	94 500
Övriga debiterade kostnader	26 396	26 304
Årsavgifter bostäder	1 038 576	1 038 576
Vatten/avlopp	4 212	2 740
Vidarefakturerering	0	137 107
Övriga ersättningar och intäkter	720	540
Övriga fakturerade kostnader	0	29 256
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 678	0
	<b>2 396 069</b>	<b>2 321 491</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	223 970	190 879
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	852 183	372 001
	<b>1 076 153</b>	<b>562 880</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	53 592	53 592
Städning enl avtal	49 905	58 018
Obligatorisk ventilationskontroll	0	6 912
Besiktning	2 700	2 625
Serviceavtal	19 881	16 748
Yttre skötsel / Snöröjning	9 175	27 184
Fastighetsel	48 649	71 201
Uppvärmning	336 229	367 448
Gas	0	636
Vatten	64 460	72 383
Sophämtning	56 311	46 840
Fastighetsförsäkring	50 521	45 281
Självrisk/reparation försäkringsskador	24 263	0
Kabel-TV	66 657	66 456
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	191 154	189 802
	<b>973 497</b>	<b>1 025 126</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	37 265	24 933
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	186 373	0
Förvaltningsarvode	62 186	61 385
Övriga externa tjänster/kostnader	5 892	7 342
Konsultarvoden	0	28 959
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 197	3 758
	<b>292 913</b>	<b>126 377</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 716 543	40 716 543
Ingående anskaffningsvärden mark	9 120 107	9 120 107
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 836 650</b>	<b>49 836 650</b>
Ingående avskrivningar	-4 273 961	-3 824 053
Årets avskrivningar	-449 908	-449 908
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 723 869</b>	<b>-4 273 961</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 112 781</b>	<b>45 562 689</b>
Taxeringsvärden byggnader	41 600 000	41 600 000
Taxeringsvärden mark	58 800 000	58 800 000
	<b>100 400 000</b>	<b>100 400 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 860	0
Inköp tvättmaskiner		84 860
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 860</b>	<b>84 860</b>
Ingående avskrivningar	-16 972	0
Årets avskrivningar	-16 972	-16 972
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 944</b>	<b>-16 972</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 916</b>	<b>67 888</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	5 553	5 554
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 375 319
	<b>5 553</b>	<b>1 380 873</b>
Klientmedelskonto ersatt av bankkonto.		

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 141	17 949
Förutbetald kabel-TV	3 496	3 482
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 394	33 650
	<b>28 031</b>	<b>55 081</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	0,38	2021-12-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	0,96	2021-03-28	2 115 000	2 175 000
SEB Bolån	0,76	2025-10-28	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,67	Löpande	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,20	Löpande	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	0,98	2023-10-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	1,20	Löpande	3 000 000	3 000 000
			<b>25 915 000</b>	<b>25 975 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-60 000	-60 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 615 000 kronor.

### Not 11 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	32 625 000	32 625 000
	<b>32 625 000</b>	<b>32 625 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	30 557	24 221
Förskottsbetalda hyror och avgifter	384 277	376 147
Upplupna uppvärmningskostnader	43 887	45 521
Upplupna elavgifter	4 200	6 225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 495	15 682
	<b>499 416</b>	<b>467 796</b>

**Not 13 Likvida medel**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Banktillgodohavanden	1 584 835	87 238
Avräkning Klientmedel	0	1 375 319
	<b>1 584 835</b>	<b>1 462 557</b>

Klientmedelskonto ersatt med eget bankkonto.

Stockholm den

Lena Åberg

Tarja Vidgren

Daniel Mörk

Ingrid Lindström

Claudia Gaete

John de Falck

Olof Bäckman

Min revisionsberättelse har lämnats .

Charlotta Linderholm  
Revisor