

# Årsredovisning

2019

Brf Ankaret 5

Org nr 769603-1439

Styrelsen för Brf Ankaret 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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
Restaurang	80,0	2020-12-31
Bank	341,0	__ - __ - __

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 bostadsrättsinnehavare. Föreningen har även en skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-22 bestått av:

Ordinarie           Andrée, Peter - gått bort under året  
                          Elmfelt, Gerd  
                          de Falck , John  
                          Lindström, Ingrid  
                          Melin, Staffan  
                          Mörk, Daniel  
                          Vidgren, Tarja  
                          Åberg, Lena  
                          Öhgren, Inger

Revisorer  
Ordinarie           Lindström, Charlotta  
Suppleant         Bratt, Carl Fredrik

Valberedning     Andrée Carlsson, Susanne  
                          Gaete, Claudia

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av 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 2010.

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.

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

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 190 879 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 372 001 kronor.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 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 35 (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 (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 155	2 355	2 339	2 329
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-156	459	-883	-684
Soliditet (%)	44	44	43	45
Kassalikviditet (%)	273	244	109	200
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	90	0	72	72
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	234	144	144	72
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	555	555	555	555
Lån kronor per kvm yta	10 707	10 732	10 756	10 781

### 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	144 000	-1 482 337	458 856
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		90 000	-90 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			458 856	-458 856
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-155 782
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 835 000</b>	<b>234 000</b>	<b>-1 113 481</b>	<b>-155 782</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 113 481
årets förlust	-155 782
	<b>-1 269 263</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	90 000
i ny räkning överföres	-1 359 263
	<b>-1 269 263</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 154 588	2 354 888
Övriga rörelseintäkter		166 903	338 392
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 321 491</b>	<b>2 693 280</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 588 006	-1 227 863
Övriga externa kostnader	5	-126 377	-263 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 880	-449 908
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 181 263</b>	<b>-1 940 780</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>140 228</b>	<b>752 500</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 944	9 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 954	-302 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-296 010</b>	<b>-293 644</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-155 782</b>	<b>458 856</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-155 782</b>	<b>458 856</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-155 782</b>	<b>458 856</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	45 562 689	46 012 597
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	67 888	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 630 577</b>	<b>46 012 597</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 630 577</b>	<b>46 012 597</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		186 373	73 848
Övriga fordringar	8	1 380 873	1 374 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 081	26 088
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 622 327</b>	<b>1 474 611</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		87 238	79 858
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>87 238</b>	<b>79 858</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 709 565</b>	<b>1 554 469</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 340 142</b>	<b>47 567 066</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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		234 000	144 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 069 000</b>	<b>21 979 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 113 481	-1 482 337
Årets resultat		-155 782	458 856
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 269 263</b>	<b>-1 023 481</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 799 737</b>	<b>20 955 519</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 915 000	25 975 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 915 000</b>	<b>25 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	60 000	60 000
Leverantörsskulder		74 397	101 208
Skatteskulder		23 213	12 610
Övriga skulder		0	3 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	467 795	458 933
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>625 405</b>	<b>636 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 340 142</b>	<b>47 567 066</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		140 228	752 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		466 880	449 908
Erhållen ränta		8 944	9 211
Erlagd ränta		-311 017	-295 788
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>305 035</b>	<b>915 830</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		38 237	-228 287
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-5 078	-167 302
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>338 194</b>	<b>520 241</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-84 860	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-84 860</b>	<b>0</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>193 334</b>	<b>460 241</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	13		
Likvida medel vid årets början		1 269 223	808 982
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 462 558</b>	<b>1 269 223</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

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	1 074 042	1 164 760
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	-81 574	0
Fastighetsskatt	94 500	118 580
Övriga debiterade kostnader	26 304	25 400
Årsavgifter bostäder	1 038 576	1 038 576
Vatten/avlopp	2 740	7 572
Vidarefakturerering	137 107	0
Övriga ersättningar och intäkter	540	1 140
Övriga fakturerade kostnader	29 256	337 252
	<b>2 321 491</b>	<b>2 693 280</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	190 879	120 229
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	372 001	129 682
	<b>562 880</b>	<b>249 911</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	53 592	53 592
Städning enl avtal	58 018	46 287
Obligatorisk ventilationskontroll	6 912	0
Besiktning	2 625	2 488
Serviceavtal	16 748	15 315
Yttre skötsel / Snöröjning	27 184	16 760
Fastighetsel	71 201	66 516
Uppvärmning	367 448	403 569
Gas	636	0
Vatten	72 383	57 176
Sophämtning	46 840	46 182
Fastighetsförsäkring	45 281	45 003
Kabel-TV	66 456	71 894
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	189 802	153 172
	<b>1 025 126</b>	<b>977 954</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	24 933	31 178
Förvaltningsarvode	61 385	60 384
Övriga externa tjänster/kostnader	7 342	10 370
Konsultarvoden	28 959	157 500
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 758	3 578
	<b>126 377</b>	<b>263 010</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-3 824 053	-3 374 145
Årets avskrivningar	-449 908	-449 908
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 273 961</b>	<b>-3 824 053</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 562 689</b>	<b>46 012 597</b>
Taxeringsvärden byggnader	41 600 000	35 400 000
Taxeringsvärden mark	58 800 000	36 441 000
	<b>100 400 000</b>	<b>71 841 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp tvättmaskiner	84 860	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 860</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-16 972	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 972</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 888</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	5 554	5 558
Andra kortfristiga fordringar	0	179 752
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 375 319	1 189 365
	<b>1 380 873</b>	<b>1 374 675</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 949	18 263
Förutbetald kabel-TV	3 482	3 431
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 650	4 394
	<b>55 081</b>	<b>26 088</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån	0,77	2019-12-28	6 000 000	6 000 000
SEB Bolån	0,96	2021-03-28	2 175 000	2 235 000
SEB Bolån	0,85	Löpande	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,95	Löpande	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,95	Löpande	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	0,98	2023-10-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	0,95	Löpande	3 000 000	3 000 000
			<b>25 975 000</b>	<b>26 035 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-60 000	-60 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 675 000 kronor.

### Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	24 221	30 284
Förskottsbetalda hyror och avgifter	376 147	342 233
Upplupna uppvärmningskostnader	45 521	51 004
Upplupna elavgifter	6 225	9 593
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 682	25 818
	<b>467 796</b>	<b>458 932</b>

### Not 13 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	87 238	79 858
Avräkning Klientmedel	1 375 319	1 189 365
	<b>1 462 557</b>	<b>1 269 223</b>

Stockholm den

Inger Öhgren

Lena Åberg

Tarja Vidgren

Ingrid Lindström

John de Falck

Gerd Elmfeldt

Daniel Mörk

Staffan Melin

Min revisionsberättelse har lämnats .

Charlotta Linderholm  
Revisor