

Brf Ankaret 1



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Ankaret 1 (769604-2550) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ankaret 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Flemingg. 54 A, B/Fridhemsg. 4 / Fleminggatan 54 / Fleminggatan 54 A,B / Fleminggatan 54 A-B / Fridhemsgatan 41. Ankaret 1 byggdes år 1929.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	2 279
1	Lägenheter, hyresrätt	33
6	Lokaler, hyresrätt	453

Ankaret 1 byggdes år 1882/1890/1929 med ombyggnadsår 1937 och 1987.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-24. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Magnus Lohman	Ordförande
Johnny Kreft	Ledamot
Sanna Jonsson	Ledamot
Sandeep Singh Kaur	Ledamot
Helena Ljungbäck	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sanna Jonsson, Sandeep Singh Kaur och Helena Ljungbäck.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Gustafsson.

Valberedningen har utgjorts av Elin Eliasson och Sanna Johnsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Ändring av soprum för matavfall
2022	OVK besiktning av lägenheter samt lokaler
2021	Fasaden, stuprör och de franska balkongerna mot gatan samt alla ytterfönster har renoverats.
2019	Hissrenovering och takrenovering.
2016	Totalrenovering och standardhöjning av trapphusen. Installerat dörrautomatik.
2015	Upplåtelse av råvind till bostäder. Teknisk besiktning till underhållsplan.
2014	OVK-besiktning av företagslokalerna.
2013	Stamspolning, relining av källarstammarna samt renovering av tvättstugan.
2012	Balkongbygge för lägenheter mot innergården. Färdigställande och försäljning av ny vindslägenhet. Ommålning av nedre fasaden gentemot gatan. Investering i ny fjärrvärmecentral.
2011	OVK-desiktning av lägenheter samt åtgärder utfördes. Besiktningen godkänd.
2009	Stamspolning slutfördes
2007	Hissarna renoverades
2006	Värmepumparna byttes ut och det har resulterat i lägre värmekostnader. Husets tak har även fått eluppvärmning för att underlätta snöröjningen.
2005	Upprustning av trapphusen
2004	Takrenovering
2004	Renovering av tvättstugan, nya maskiner
1987	Fasadrenovering
1987	Byte av elstigar
1987	Stambyte av kök och badrum
1987	Fönsterrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2024	Renovering av soprum
2023-2024	Åtgärder av OVK anmärkningar

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-04-01 med 10 procent.

Den 1 April 2024 höjer föreningen avgiften.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 74 st. Under året har 10 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 73 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Bredband	Bahnhof AB
Lokalvård	Redstorms i Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Renab
El & VVS Jour	Svanströms El & VVS AB
Takskottning	Johanneshovs Plåtslageri AB
Kabel TV & Bredband	Tele2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust består av självrisk p.g.a. vattenskador i flera lägenheter.

Styrelsen ser över avgiftsnivån i föreningen samt beställer besiktning av samtliga våtutrymmen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 790	1 709	1 569	1 465
Resultat efter fin. poster (tkr)	-737	-269	-2 031	-2 961
Soliditet (%)	98,0%	98,7%	98,9%	98,8%
Årsavgifter kr/kvm (kr)	321	292	308	308
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0%	0%	0%	0%
Energikostnad kr/kvm (kr)	185	201	215	185
Sparande per kvm (kr)	-104	19	59	89
Årsavgifternas andel i procent	40%	39%	39%	41%
- av totala rörelseintäkter (%)				

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 232 276	22 378 347	1 290 407	-12 029 459	-269 378	47 602 193
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			338 370	-338 370		
Balanseras i ny räkning				-269 378	269 378	
Årets resultat					-736 828	-736 828
Belopp vid årets utgång	36 232 276	22 378 347	1 628 777	-12 637 207	-736 828	46 865 365

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-12 637 207
Årets förlust	-736 828
Totalt	-13 374 035
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	338 370
- i ny räkning överföres	-13 712 405
Summa	-13 374 035

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 790 253	1 709 116
Övriga rörelseintäkter		17 533	900
Summa rörelseintäkter		1 807 786	1 710 016
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 102 480	-1 515 601
Övriga externa kostnader	4	-33 626	-44 173
Personalkostnader och arvoden	5	-98 565	-98 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 696	-321 696
Summa rörelsekostnader		-2 556 367	-1 980 290
Rörelseresultat		-748 581	-270 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 958	895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205	-
Summa finansiella poster		11 753	895
Resultat efter finansiella poster		-736 828	-269 379
Resultat före skatt		-736 828	-269 379
Årets resultat		-736 828	-269 378

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 866 094	47 173 006
Inventarier, maskiner och installationer	7	33 093	47 877
Summa materiella anläggningstillgångar		46 899 187	47 220 883
Summa anläggningstillgångar		46 899 187	47 220 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 297	11 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 512	114 632
Summa kortfristiga fordringar		157 809	126 515
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		758 091	900 263
Summa kassa och bank		758 091	900 263
Summa omsättningstillgångar		915 900	1 026 778
SUMMA TILLGÅNGAR		47 815 087	48 247 661

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 610 623	58 610 623
Fond för yttre underhåll		1 628 777	1 290 407
Summa bundet eget kapital		60 239 400	59 901 030
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 637 207	-12 029 459
Årets resultat		-736 828	-269 378
Summa fritt eget kapital		-13 374 035	-12 298 837
Summa eget kapital		46 865 365	47 602 193
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		462 134	125 191
Skatteskulder		16 914	13 414
Övriga skulder		167 428	128 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 246	378 473
Summa kortfristiga skulder		949 722	645 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 815 087	48 247 661

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-748 581	-270 273
Avskrivningar	321 696	321 696
Erlagd ränta och ränteintäkter	11 753	895
	<u>-415 132</u>	<u>52 318</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-415 132	52 318
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-31 294	3 818
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	336 943	65 194
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-32 689	68 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-142 172	190 318
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-142 172	190 318
Likvida medel vid årets början	900 263	709 946
Likvida medel vid årets slut	758 091	900 264

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>År</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	31 511 193	2000	0,7%
Hissombyggnad	603 000	2007	4%
Vindsombyggnad	2 395 505	2012	2%
Ombyggnad av värmecentral	357 126	2012-2013	4%
	34 866 824		
Maskiner	47 245	2002	5%
Tvättmaskin	47 275	2018	5%
Torktumlare	62 103	2019	20%
	156 623		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	732 152	665 587
Hyror bostäder	49 378	49 378
Hyror lokaler	979 845	946 931
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 396	20 991
Övriga hyresintäkter	15 482	26 229
	1 790 253	1 709 116

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	13 359	26 816
Städning	79 005	62 254
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 322	42 254
Trädgårdsskötsel	6 903	1 151
Snöröjning	38 637	6 772
Sotning	4 117	-
Reparationer	238 536	172 669
Vattenskada	303 753	66 913
El	72 647	106 029
Uppvärmning	427 258	372 119
Vatten	99 702	75 784
Sophämtning	72 511	60 530
Försäkringspremie	108 864	92 498
Självrisk	116 090	-
Fastighetsavgift bostäder	79 450	75 950
Fastighetsskatt lokaler	87 900	87 900
Övriga fastighetskostnader	3 587	19 616
Kabel-tv/Bredband/IT	64 759	77 357
Förvaltningsarvode ekonomi	73 739	72 824
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 205	-
Panter och överlåtelser	19 528	25 869
Juridiska åtgärder	29 415	61 901
Övriga externa tjänster	9 362	8 395
	1 973 649	1 515 601
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	128 831	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 102 480	1 515 601

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	15 696	39
Konsultarvode	-	27 776
Revisionarvode	17 930	16 358
Summa	33 626	44 173

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	23 565	23 820
Summa	98 565	98 820

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 511 193	31 511 193
-Ombyggnad	3 355 631	3 355 631
-Mark	18 214 651	18 214 651
	53 081 475	53 081 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 908 469	-5 601 557
-Årets avskrivning enligt plan	-306 912	-306 912
	-6 215 381	-5 908 469
Redovisat värde vid årets slut	46 866 094	47 173 006
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 295 000	36 295 000
Mark	76 495 000	76 495 000
	112 790 000	112 790 000
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	8 790 000	8 790 000
	112 790 000	112 790 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	627 458	627 458
	627 458	627 458
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-579 581	-564 797
-Årets avskrivning enligt plan	-14 784	-14 784
	-594 365	-579 581
Redovisat värde vid årets slut	33 093	47 877

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2023	2022
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 875 000	31 875 000
Summa ställda säkerheter	31 875 000	31 875 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm 2024- -

Magnus Lohman

Sanna Jonsson

Helena Ljungbäck

Sandeep Singh

Rickard Kreft

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024- -

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor