

BRF ANKARET 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 resultatet 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
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Ankaret 1 (769604-2550) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 Fleminggatan 54 / Fridhemsgatan 41. 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	450

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 2022-05-24. På stämman deltog 16 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2022-11-08. 13 medlemmar deltog. Godkännande av tre nya styrelsemedlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Magnus Lohman	Ordförande
Erik Thonäng	Ledamot
Sandeep Singh Kaur	Ledamot
Sanna Jonsson	Ledamot
Helena Ljungbäck	Ledamot

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 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Gustafsson

Valberedningen har utgjorts av Magnus Lohman och Mabast Baban (Flyttade ut i Jan 2023).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
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	Renovering av soprum
2023	Åtgärder av OVK anmärkningar

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-04-01 med 10 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 72 st. Under året har 15 tillkommit samt 14 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
Taskottning	Johanneshovs Plåtslageri AB
Kabel TV & Bredband	Tele2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har OVK besiktning utförts.

Vi har även haft en vattenskada som drabbat två lägenheter.

Restaurangen i fastigheten bytte ut sin vedeldade ugn mot en elugn.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 709	1 569	1 465	1 549
Resultat efter fin. poster (tkr)	-269	-2 031	-2 961	-1 064
Soliditet	98,7%	98,9%	98,8%	98,8%

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	1 024 598	-9 732 530	-2 031 120	47 871 571
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			265 809	-265 809		
Balanseras i ny räkning				-2 031 120	2 031 120	
Året resultat					-269 378	-269 378
Belopp vid årets utgång	36 232 276	22 378 347	1 290 407	-12 029 459	-269 378	47 602 193

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-12 029 459
Årets förlust	-269 378
Totalt	-12 298 837
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	338 370
- i ny räkning överföres	-12 637 207
Summa	-12 298 837

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 709 116	1 568 503
Övriga rörelseintäkter		900	480
Summa rörelseintäkter		1 710 016	1 568 983
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 515 601	-3 149 921
Övriga externa kostnader	4	-44 173	-27 680
Personalkostnader och arvoden	5	-98 820	-98 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 696	-324 055
Summa rörelsekostnader		-1 980 290	-3 600 306
Rörelseresultat		-270 274	-2 031 323
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		895	204
Summa finansiella poster		895	204
Resultat efter finansiella poster		-269 379	-2 031 119
Resultat före skatt		-269 379	-2 031 119
Årets resultat		-269 378	-2 031 120

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	47 173 006	47 479 918
Inventarier, maskiner och installationer	7	47 877	62 661
Summa materiella anläggningstillgångar		47 220 883	47 542 579
Summa anläggningstillgångar		47 220 883	47 542 579
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 883	31 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 632	98 336
Summa kortfristiga fordringar		126 515	130 332
Kassa och bank			
Kassa och bank		900 263	709 946
Summa kassa och bank		900 263	709 946
Summa omsättningstillgångar		1 026 778	840 278
SUMMA TILLGÅNGAR		48 247 661	48 382 857

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		1 290 407	1 024 598
Summa bundet eget kapital		59 901 030	59 635 221
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 029 459	-9 732 530
Årets resultat		-269 378	-2 031 120
Summa fritt eget kapital		-12 298 837	-11 763 650
Summa eget kapital		47 602 193	47 871 571
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		125 191	59 997
Skatteskulder		13 414	22 776
Övriga skulder		128 390	3 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 473	425 423
Summa kortfristiga skulder		645 468	511 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 247 661	48 382 857

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).

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

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%
Hissbyggnad	603 000	2007	4%
Vindsbyggnad	2 395 505	2012	2%
Ombyggnad av värmecentral	357 126	2012-2013	4%
	<u>34 866 824</u>		
Maskiner	47 245	2002	5%
Tvättmaskin	47 275	2018	5%
Torktumlare	62 103	2019	20%
	<u>156 623</u>		

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

	2022	2021
Årsavgifter	665 587	619 149
Hyror bostäder	49 378	49 378
Hyror lokaler	946 931	863 725
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 991	9 501
Övriga hyresintäkter	26 229	26 750
	1 709 116	1 568 503

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	26 816	18 768
Städning	62 254	64 473
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 254	83 572
Trädgårdsskötsel	1 151	4 041
Snöröjning	6 772	32 547
Reparationer	172 669	76 840
Vattenskada	66 913	6 411
El	106 029	75 862
Uppvärmning	372 119	380 185
Vatten	75 784	76 147
Sophämtning	60 530	48 507
Försäkringspremie	92 498	88 673
Fastighetsavgift bostäder	75 950	68 573
Fastighetsskatt lokaler	87 900	82 030
Övriga fastighetskostnader	19 616	15 553
Kabel-tv/Bredband/IT	77 357	76 771
Förvaltningsarvode ekonomi	72 824	68 384
Panter och överlåtelser	25 869	10 902
Juridiska åtgärder	61 901	10 158
Övriga externa tjänster	8 395	9 238
	1 515 601	1 297 635
Underhåll		
Fasader	-	1 852 286
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 515 601	3 149 921

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	39	1 650
Konsultarvode	27 776	10 031
Revisionarvode	16 358	15 999
Summa	44 173	27 680

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	23 820	23 650
Summa	98 820	98 650

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
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
	<u>53 081 475</u>	<u>53 081 475</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 601 557	-5 294 645
-Årets avskrivning enligt plan	-306 912	-306 912
	<u>-5 908 469</u>	<u>-5 601 557</u>
Redovisat värde vid årets slut	47 173 006	47 479 918
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 295 000	28 300 000
Mark	76 495 000	60 303 000
	<u>112 790 000</u>	<u>88 603 000</u>
Bostäder	104 000 000	80 400 000
Lokaler	8 790 000	8 203 000
	<u>112 790 000</u>	<u>88 603 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	627 458	627 458
	<u>627 458</u>	<u>627 458</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-564 797	-547 654
-Årets avskrivning enligt plan	-14 784	-17 143
	<u>-579 581</u>	<u>-564 797</u>
Redovisat värde vid årets slut	47 877	62 661

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2022	2021
<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

	2022	2021
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vattenskadan torkats och stommen återställt i de två lägenheterna.
Brandvarnare har delats ut till boenden som behövde.

Årsavgifterna höjts med 10% fr o m april 2023.

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Magnus Lohman

Sanna Jonsson

Helena Ljungbäck

Sandeep Singh

Erik Thonäng

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023- -

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.05.2023 09:32

SENT BY OWNER:
Aliana Khaled · 08.05.2023 09:31

DOCUMENT ID:
S1FHSmLEn

ENVELOPE ID:
HytrHXLNh-S1FHSmLEn

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 Ankaret 1.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS LOHMAN magnus.lohman@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 17:51 08.05.2023 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/23) IP: 94.254.95.194
2. Liv Sanna Elisabeth Jonsson livsanna@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 22:07 09.05.2023 22:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/01) IP: 94.254.95.239
3. Helena Ljungbäck hljungback@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 07:50 10.05.2023 06:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/12/12) IP: 85.230.75.43
4. Sandeep Kaur Singh sandi.singh@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 07:54 10.05.2023 07:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/25) IP: 83.185.43.126
5. Per Erik Arne Thonäng erikthonang1@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 09:22 10.05.2023 09:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/11) IP: 94.234.102.238
6. Karl Stefan Gustafsson stefan@rbrb.se	Signed Authenticated	10.05.2023 09:32 10.05.2023 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/26) IP: 2.248.20.8

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed