

Årsredovisning för  
**Brf Ankaret 23**  
716422-1884

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-12
Underskrifter	13

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Ankaret 23, 716422-1884 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### **Verksamheten**

#### ***Allmänt om verksamheten***

Föreningen bildades 1993-04-01. Föreningens firma är Brf Ankaret 23.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### ***Styrelsen***

##### *Ledamöter*

Felix von Stedingk  
Andreas Carlander  
Andreas Lundmark  
Michael Kröger  
Sofia Martinsen

##### *Revisor*

Anders Venström

Den ordinarie årsstämman 2018 hölls den 16e maj. En extrastämma hölls den 23e november 2018. Styrelsen har haft 13 antal protokollförda sammanträden.

#### ***Valberedning***

Föreningen har inte haft någon person i valberedningen.

#### ***Information om fastigheten***

Föreningen äger fastigheten som uppfördes 1941 och ligger på Alströmmergatan 35 i Stockholm, med fastighetsbeteckning Ankaret 23. Föreningen upplåter 35 st lägenheter och har 15 parkeringsplatser, samtliga uthyrda. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-06-15.

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av Valvet Förvaltning AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

#### ***Medlemsinformation***

Under året har 2 (3) överlåtelser ägt rum. Föreningen har 41 (37) st medlemmar.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Under 2018 genomgick fastigheten ett framgångsrikt genomfört stambyte, där även samtliga badrum byggdes om för att uppnå våtrum klass A. Samtidigt installerades även en ny elcentral och elservis för fastigheten, där ny inre el även drogs i källare och vind. Tvättstugan byggdes om och trapphuset ner till källaren målades om. På framsidan av huset dränerades fasaden och ny isolering installerades. Nya belysningsstolpar installerades på gården framför entrén, där också ny plattläggning skedde. Tidigare under året målades även taket om, trasiga takpannor byttes ut, ett säkerhetsräcke runt tackluckan byggdes och ett snörasräcke byggdes ovanför entrén.

Föreningen finansierade ombyggnationen med nytt lån och förhandlade samtidigt ned räntan på befintliga lån. Under årets gårdsstädning planterades även nya träd på föreningens gräsplätt.

### Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 237	1 094	1 061	1 046	1 261
Resultat efter finansiella poster, tkr	-106	-99	-29	-49	-854
Soliditet*	24	47	47	47	46
Bostadsrättsyta	1 190	1 190	1 190	1 190	1 190
Total yta (bostäder och lokaler)	1 190	1 190	1 190	1 180	1 180
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	747	712	651	651	651
Lån / kvm bostadsrättsyta	14 190	6 516	5 968	5 968	6 039
Fastighetens belåningsgrad, %	59,00	25,00	25,00	31,00	32,00
Taxeringsvärde, tkr	28 600	28 600	28 600	22 800	22 800
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	10 380	10 380	10 380	10 380	10 380
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	29,01	29,01	29,01	29,26	29,26
Avskrivning / kvm total yta	252	252	252	239	254
Elkostnad / kvm total yta	25	25	24	24	7
Värmekostnad / kvm total yta	127	127	126	143	135
Vattenkostnad / kvm total yta	38	36	35	31	31

\*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

### Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 822 400	5 657 886	53 100	-4 070 488	-98 576
Avsättning till yttre fond			-53 100	53 100	
Resultatdisposition				-98 576	98 576
Årets resultat					-106 215
	<b>4 822 400</b>	<b>5 657 886</b>	<b>-</b>	<b>-4 115 964</b>	<b>-106 215</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-4 115 964
årets resultat	-106 215
<b>Totalt</b>	<b>-4 222 179</b>
avsättning till yttre fond	34 526
uttag ur yttre fond	-34 526
balanseras i ny räkning	-4 222 179
<b>Summa</b>	<b>-4 222 179</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 236 577	1 093 591
		1 236 577	1 093 591
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-17 010	-61 148
Reparationer	4	-52 327	-16 492
Underhåll	5	-53 900	-124 568
Taxebundna kostnader	6	-355 675	-351 555
Fastighetsskatt		-46 795	-46 635
Förvaltningskostnader	7	-387 771	-198 144
Styrelsearvode	8	-25 233	-27 598
<b>Fastighetskostnader</b>		<b>-938 711</b>	<b>-826 140</b>
<b>Resultat före avskrivningar och räntekostnader</b>		<b>297 866</b>	<b>267 451</b>
Avskrivningar		-300 420	-300 420
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 554</b>	<b>-32 969</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		735	-
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-104 396	-65 607
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-106 215</b>	<b>-98 576</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-106 215</b>	<b>-98 576</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	10 722 294	11 001 387
Fastighetsförbättringar	10	12 709 280	351 324
		<u>23 431 574</u>	<u>11 352 711</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 431 574</b>	<b>11 352 711</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		204 753	204 753
Övriga fordringar	11	13 344	13 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	82 658	89 019
		<u>300 755</u>	<u>307 151</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 007 382</b>	<b>1 979 471</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 308 137</b>	<b>2 286 622</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 739 711</b>	<b>13 639 333</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 480 286	10 480 286
Upplåtelseavgifter		-	53 100
		<u>10 480 286</u>	<u>10 533 386</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 115 964	-4 070 488
Årets resultat		-106 215	-98 576
		<u>-4 222 179</u>	<u>-4 169 064</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 258 107</b>	<b>6 364 322</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	16 986 613	7 005 863
		<u>16 986 613</u>	<u>7 005 863</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	13	13 000	41 962
Leverantörsskulder		2 310 000	69 287
Övriga kortfristiga skulder		14 250	14 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	157 741	143 274
		<u>2 494 991</u>	<u>269 148</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>19 481 604</b>	<b>7 275 011</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 739 711</b>	<b>13 639 333</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-106 215	-98 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		300 420	300 420
		<u>194 205</u>	<u>201 844</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>194 205</b>	<b>201 844</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		6 395	-5 056
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 225 844	355
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 426 444</b>	<b>197 143</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Pågående arbeten		-12 379 283	-3 305
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 379 283</b>	<b>-3 305</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser		-	100 000
Amortering av lån		9 980 750	-35 712
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>9 980 750</b>	<b>64 288</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>27 911</b>	<b>258 126</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 979 471</b>	<b>1 721 345</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 007 382</b>	<b>1 979 471</b>

## Noter

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Brf Ankaret 23 är en mindre förening har utnyttjat en mindre förenings möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Belopp i kr om inget annat anges.

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	År	Andel av bokf värde i %
Stomme, grund och restpost	80	60,8
VVS , Panna/undercentral 15 %	25	1,5
Fasad	40	9,0
Balkonger	40	7,5
Badrumsrenovering 2008	23	9,0
Dränering	23	3,0
Tak	11	1,0
Trapphus	20	1,0
Hiss, gejdrar & korg 50 %	6	0,7
Säkerhetsdörrar	23	4,5
Tvättstugor	15	1,0
Tvättstugor, maskiner	12	1,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Maskiner	5 - 10	

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	894 838	774 440
Hysesintäkter, garage och parkering	263 700	241 450
Kabel-TV	77 700	77 700
	<b>1 236 238</b>	<b>1 093 590</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material		5 495
Snöröjning och sandning	15 289	18 302
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	1 721	32 916
Övriga kostnader för fastighetsskötsel		4 435
	<b>17 010</b>	<b>61 148</b>

#### Not 4 Reparationer

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
El, värme, vatten och ventilation	33 657	2 561
Tvättstuga, tvättutrustning	1 811	525
Hissar	14 209	3 166
Fönster, portar och balkonger		525
Övriga reparationer	2 650	9 715
	<b>52 327</b>	<b>16 492</b>

#### Not 5 Underhåll

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
El, värme, vatten och ventilation		113 455
Tak och fasader	53 900	
Övriga underhållskostnader		11 113
	<b>53 900</b>	<b>124 568</b>

#### Not 6 Taxebundna kostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
El	30 293	29 295
Uppvärmning	151 560	150 745
Vatten	44 859	42 797
Sopor, grovsopor	23 069	23 266
Kabel-TV	105 894	105 452
	<b>355 675</b>	<b>351 555</b>

#### Not 7 Förvaltningskostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	23 357	20 835
Förvaltningskostnader, avtal	125 000	134 652
Revision	13 781	13 200
Förvaltningskostnader	209 553	17 141
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	8 463	7 143
Övriga förvaltningskostnader	7 617	5 173
	<b>387 771</b>	<b>198 144</b>

## Not 8 Arvoden

### Arvoden och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvoden	19 200	21 000
Sociala kostnader	6 033	6 598
	<u>25 233</u>	<u>27 598</u>

## Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Byggnad</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	13 481 105	13 481 105
Vid årets slut	<u>13 481 105</u>	<u>13 481 105</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 479 718	-2 200 625
-Årets avskrivning	-279 093	-279 093
Vid årets slut	<u>-2 758 811</u>	<u>-2 479 718</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>10 722 294</u></b>	<b><u>11 001 387</u></b>

### Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	10 200 000		10 200 000
Mark	18 400 000		18 400 000
	<u>28 600 000</u>	<u>                    </u>	<u>28 600 000</u>

## Not 10 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Fastighetsförbättring</b>		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	361 356	361 356
Vid årets slut	361 356	361 356
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-36 154	-18 086
-Årets avskrivningar	-18 068	-18 068
Vid årets slut	-54 222	-36 154
<b>Maskiner</b>		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	32 594	32 594
Vid årets slut	32 594	32 594
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 777	-6 518
-Årets avskrivning	-3 259	-3 259
Vid årets slut	-13 036	-9 777
Pågående nybyggnation	12 310 918	3 305
	<b>12 637 610</b>	<b>351 324</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4 325	4 325
Skattefordringar	9 019	9 054
	<b>13 344</b>	<b>13 379</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	19 434	16 879
Förvaltararvode	31 619	31 250
ComHem	7 200	7 048
Ownit	19 425	19 425
Snöskottning		7 969
Hiss		1 558
Övrigt	4 980	4 890
	<b>82 658</b>	<b>89 019</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Swedbank	0,53	427 496	-	427 496
Swedbank			-10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,439	1 985 927	-	1 985 927
Swedbank	0,843	2 204 940	-	2 204 940
Swedbank	0,807	2 387 500	32 250	2 381 250
		<b>7 005 863</b>	<b>-9 967 750</b>	<b>16 999 613</b>

### Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2018-12-31
Swedbank	13 000

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	27 010	6 810
Förutbetalda hyror och avgifter	96 804	100 301
Upplupen revisionskostnad	10 000	10 000
El	2 866	2 500
Värme	21 061	22 283
Förvaltararvode	-	1 380
	<b>157 741</b>	<b>143 274</b>

### Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<b>17 018 000</b>	<b>7 321 000</b>
	<b>17 018 000</b>	<b>7 321 000</b>

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

## **Underskrifter**

Ort och datum

Felix von Stedingk  
Styrelseledamot

Andreas Carlander  
Styrelseledamot

Michael Kröger  
Styrelseledamot

Sofia Martinsen  
Styrelseledamot

Andreas Lundmark  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Anders Venström  
Revisor