

Styrelsen för HSB Brf Ankaret 28 i Stockholm (702000-0472) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ankaret 28 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Alströmergatan 7-13 / Alströmergatan 7-15 / Fridhemsgatan 43-47. Ankaret 28 byggdes år 1952. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
52	Lägenheter, bostadsrätt	3 325
8	Lokaler, hyresrätt	2 683
2	Antal p-platser	
18	Antal garage	

Föreningen hade per 2022-12-31 inka vakanser på sina lokaler .

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-19. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anders Brandt	Ledamot
Petter Klingofström	Ledamot
Sebastian Granqvist	Ledamot
Richard Ström	Ledamot
Robert Cselenyi	Ledamot
Stefan Johansson	Ledamot
Tommy Karlsson	Ledamot
Thommy Fjällberg	Ledamot
Tove Zetterqvist	Ordförande

Föreningens firma tecknas av Anders Brandt, Petter Klingofström, Sebastian Granqvist, Richard Ström, Robert Cselenyi, Stefan Johansson, Tommy Karlsson, Thommy Fjällberg och Tove Zetterqvist.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit William Naversten och William Lindström.

Valberedningen har utgjorts av Svante Zetterqvist och Ari Halinoja.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Byte av fastighetens el central
2020	Renovering lanterniner gård
2020	Renovering pumpgrup och byte av dagvattenrör i källaren
2019-2020	OVK
2019-2020	Renovering och ny utrustning till gymmet
2019	Byte av ett antal fläktar på vinden
2019	Stamspolning
2018-2019	Återställande av skyddsrum
2018	Renovering el på gården
2017	Nya fönster på hela fastigheten
2016	Nytt plåttak lades på huset
2015-2016	Trapphus renoverades och entreportar byttes
2010-2011	Nytt bjälklag och nya ytor på gården
2008-2009	Lokaler renoverades
2008-2009	Stambyte
2008	Renovering av undercentral och ventilation i garage
2008	Elstigare och gruppcentraler
2002	Fasad tilläggsisolerades och putsades om
1990	Samtliga hissar renoverades

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 64 st. Under året har 5 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 64 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk Förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en omfattande renovering och utbyte av fastighetens elcentral. Detta för att modernisera och även skapa förutsättningar för laddning av elbilar i garaget. Arbetet pågick mellan juni-september.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	9 684	7 775	6234	9418
Resultat efter fin. poster (tkr)	768	1 189	33	1428
Soliditet (%)	-2	-3,3	-5,3	-5,2

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	283 266	3 109 182	1 764 349	-8 188 825	1 189 271	-1 842 757
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			717 073	-717 073		
Balanseras i ny räkning				1 189 271	-1 189 271	
Årets resultat					767 525	767 525
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>283 266</b>	<b>3 109 182</b>	<b>2 481 422</b>	<b>-7 716 627</b>	<b>767 525</b>	<b>-1 075 232</b>

### Resultatdisposition

Belopp i kr

#### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 716 627
Årets resultat	767 525
<b>Totalt</b>	<b>-6 949 102</b>
Avsättning till yttre fond	1 136 807
Uttag ur yttre fond	-1 325 143
Balanseras i ny räkning	-6 760 766
<b>Summa</b>	<b>-6 949 102</b>

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 683 933	7 774 731
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>9 683 933</u>	<u>7 774 731</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 620 222	-4 161 709
Övriga externa kostnader	4	-172 788	-290 228
Personalkostnader och arvoden	5	-239 801	-216 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 514 810	-1 547 569
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-8 547 621</u>	<u>-6 215 891</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 136 312</u>	<u>1 558 840</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 265	1 210
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		4 141	14 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 192	-385 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-368 786</u>	<u>-369 568</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>767 526</u>	<u>1 189 272</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>767 526</u>	<u>1 189 272</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>767 525</u>	<u>1 189 271</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	50 650 687	52 134 693
Inventarier, maskiner och installationer	7	200 159	230 963
Summa materiella anläggningstillgångar		50 850 846	52 365 656
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		50 854 846	52 369 656
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		75 169	58 228
Övriga fordringar	8	3 427 958	2 744 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 313	490 838
Summa kortfristiga fordringar		3 650 440	3 293 528
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	9	431 282	329 639
Summa kassa och bank		431 282	329 639
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 081 722	3 623 167
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 936 568	55 992 823

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 392 448	3 392 448
Fond för yttre underhåll		2 481 422	1 764 349
Summa bundet eget kapital		5 873 870	5 156 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 716 627	-8 188 825
Årets resultat		767 525	1 189 271
Summa fritt eget kapital		-6 949 102	-6 999 554
<b>Summa eget kapital</b>		-1 075 232	-1 842 757
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		15 062	15 062
Summa avsättningar		15 062	15 062
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	27 170 512	40 633 024
Summa långfristiga skulder		27 170 512	40 633 024
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	25 303 070	14 130 418
Leverantörsskulder		1 144 236	828 186
Skatteskulder		62 217	20 925
Övriga skulder		1 066 029	996 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 250 674	1 211 731
Summa kortfristiga skulder		28 826 226	17 187 494
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		54 936 568	55 992 823

## 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 (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>år</i>	<i>(fg år)</i>
Byggnad	100	100
Ombyggnad	20-50	20-50
Markanläggning	50	50
Maskiner	10	10
Inventarier (slutavskriven)	5-20	5-20
Installationer	20	20

#### 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	1 765 715	1 694 721
Hyror	8 151 543	6 866 168
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 899	3 805
Hyresrabatter	-311 482	-822 547
Övriga hyresintäkter	69 258	32 584
	<b>9 683 933</b>	<b>7 774 731</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	122 437	133 533
Städning	101 048	115 174
Tillsyn, besiktning, kontroller	179 015	120 946
Trädgårdsskötsel	53 069	50 105
Snöröjning	40 191	22 096
Reparationer	389 315	377 159
El	2 121 371	650 267
Uppvärmning	659 130	777 903
Vatten	141 415	120 868
Sophämtning	110 371	117 780
Försäkringspremie	51 680	49 580
Fastighetsavgift bostäder	78 988	75 868
Fastighetsskatt lokaler	524 000	462 000
Övriga fastighetskostnader	42 687	6 436
Kabel-tv/Bredband/IT	229 207	228 949
Panter och överlåtelser	9 059	8 926
Förvaltningsarvode ekonomi	153 142	100 848
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 373	2 614
Förvaltningsarvode teknik	148 916	173 358
Teknisk förvaltning utöver avtal	38 226	73 224
Juridiska åtgärder	88 439	74 341
	<b>5 295 079</b>	<b>3 741 975</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	46 336
Tvättstuga	72 620	14 043
Installationer	-	6 948
VA/Sanitet	90 568	-
El	676 299	156 015
Lås	59 939	173 010
Fasader	369 783	-
Garage	-	23 382
Övrigt	55 934	-
	<b>6 620 222</b>	<b>4 161 709</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>6 620 222</b>	<b>4 161 709</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	30 138	20 440
Konsultarvode	57 642	190 600
Besiktning- och utredningskostnader	-	18 273
Revisionarvode	23 108	23 423
Medl avg HSB/serviceavg branschorganisation	26 792	26 483
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	28 935	5 529
Bankkostnader	6 173	5 480
<b>Summa</b>	<b>172 788</b>	<b>290 228</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	190 700	164 200
Sociala kostnader	49 101	52 185
	<b>239 801</b>	<b>216 385</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Noter till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 456 881	7 456 881
-Ombyggnad	57 424 880	57 424 880
-Mark	750 000	750 000
-Markanläggning	11 000 817	11 000 817
	<b>76 632 578</b>	<b>76 632 578</b>
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 497 885	-22 981 120
-Årets avskrivning enligt plan	-1 484 006	-1 516 765
	<b>-25 981 891</b>	<b>-24 497 885</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 650 687</b>	<b>52 134 693</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	89 000 000	79 000 000
Mark	115 400 000	103 200 000
	<b>204 400 000</b>	<b>182 200 000</b>
Bostäder	152 000 000	136 000 000
Lokaler	52 400 000	46 200 000
	<b>204 400 000</b>	<b>182 200 000</b>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 751 935	1 751 935
	<u>1 751 935</u>	<u>1 751 935</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 520 972	-1 490 168
-Årets avskrivning enligt plan	-30 804	-30 804
	<u>-1 551 776</u>	<u>-1 520 972</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>200 159</b>	<b>230 963</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	50 019	22 843
Klientmedelskonto hos Fastighetsägarna	3 377 939	2 721 619
<b>Summa</b>	<b>3 427 958</b>	<b>2 744 462</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	431 055	329 412
Sparkonto	227	227
<b>Summa</b>	<b>431 282</b>	<b>329 639</b>

Transaktionskonto hos Ekonomisk förvaltare redovisas under övriga fordringar

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
SEB 32849318	2023-10-28	2,65%	11 840 558	289 860	14 130 418
SEB 34150311			-		
SEB 35368809	2024-06-28	0,56%	13 000 000		13 000 000
SEB 36947470	2024-06-28	0,56%	14 170 512		14 170 512
SEB 36947586	2023-11-28	0,50%	13 462 512		13 462 512
			<b>52 473 582</b>	<b>289 860</b>	<b>54 763 442</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-25 303 070		-14 130 418
			<b>27 170 512</b>	<b>289 860</b>	<b>40 633 024</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	69 067 803	69 067 803
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>69 067 803</b>	<b>69 067 803</b>

## Underskrifter

Stockholm / 2023

.....  
Robert Cselenyi

.....  
Thommy Fjällberg

.....  
Stefan Johansson

.....  
Tommy Karlsson

.....  
Petter Klingofström

.....  
Tove Zetterqvist

.....  
Sebastian Grankvist

.....  
Richard Ström

.....  
Anders Brandt

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2023

.....  
William Naversten  
Föreningsvald

.....  
William Lindström  
BoRevision

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Tove Anna Maria Zetterqvist**

Styrelseordförande

Serienummer: 19810102xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-06-07 14:41:44 UTC



**ROBERT CSELENYI**

Styrelseledamot

Serienummer: 19641103xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-06-07 15:06:47 UTC



**STEFAN JOHANSSON**

Styrelseledamot

Serienummer: 19670602xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-06-07 15:31:13 UTC



**TOMMY KARLSSON**

Styrelseledamot

Serienummer: 19530627xxxx

IP: 81.234.xxx.xxx

2023-06-07 15:57:17 UTC



**RICHARD STRÖM**

Styrelseledamot

Serienummer: 19620703xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-06-07 16:19:22 UTC



**SEBASTIAN GRANKVIST**

Styrelseledamot

Serienummer: 19890312xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-06-07 16:23:47 UTC



Penneo dokumentnyckel: YZCUU-XYIYC-E7VC7-VNKNE-VPC34-P3DJ0

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANDERS BRANDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19881105xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-06-07 16:33:56 UTC



## David Andreas Petter Klingofström

Styrelseledamot

Serienummer: 19700515xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2023-06-07 17:30:35 UTC



## THOMMY FJÄLLBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19430219xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2023-06-07 18:00:10 UTC



## William Naversten

Internrevisor

Serienummer: 19700828xxxx

IP: 217.208.xxx.xxx

2023-06-07 18:44:32 UTC



## WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19980131xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-06-07 19:38:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: YZCUU-XYIYC-E7VC7-VNKNE-VPC34-P3DJ0

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>