

Brf Ankaret 21
769604-5421

Bostadsrättsföreningen

ANKARET 21

Årsredovisning 2003

Årsredovisningen framställd av
Förvaltnings AB Castor

ml

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003 01 01 - 2003 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma i april 2003 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck	Ordförande
	Ola Johansson	Kassör
	Christopher Onajin	Ledamot
	Pernilla Öijerholm	Ledamot
	Anna Bengtsson	Ledamot

Suppleant	Niklas Andersson
	Monika Nilsson

Revisorer

Ordinarie	Agneta Bergman
Suppleant	Per Malmquist

Fastighet och lägenhetsfördelning

Huset på föreningens fastighet, Ankaret 21, Stockholm, byggdes 1938.

1986 gjordes en omfattande renovering där avloppsstammar byttes och badrummen byggdes om.

Köken rustades upp och gasspisarna byttes mot elspisar.

På fastigheten finns ett bostadshus med 31 lägenheter.

Huset har sex våningar med hiss och är beläget på Arbetargatan 34, 112 45 Stockholm.

Total bostadsyta: 1 706 kvm

Utveckling

	2003	2002	2001
Årsavgifter lägenhet genomsnitt	449	393	365
Kassalikviditet %*	188	1	29
Belåning per kvadratmeter	2814	2579	2345

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall.

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

2003 var för Brf Ankaret vad som troligen kommer att betraktas som ett normalt år - åtminstone i förhållande till det intensiva arbete som präglade åren då föreningen bildades, köpte huset, inredde vinden och fräschade upp våra gemensamma utrymmen i källare och trapphus.

Under våren lät vi spola husets avloppsstammar för att förebygga eventuella stopp - en helt normal underhållsåtgärd som bör genomföras med regelbundenhet. Vi genomförde en lyckad städdag i maj. Städdagen avslutades med trevligt korv- och ishockey-kalas (städdagen sammanföll med finalen i VM) uppe hos Barbro och Svante Björk.

I somras klagade en av husets bostadsrättshavare till Stockholms Miljö- och hälsoskyddsnämnd på störande buller ifrån hissen. Detta resulterade i ett antal ljudmätningar och montering av ljuddämpande material i hissmaskinrummet. Hälsoskyddsnämnden har nu avskrivit ärendet och konstaterat att ytterligare åtgärder inte kan anses motiverade.

Under julhelgen 2003 havererade en fläkt som ska suga ut rökgaser från de öppna spisarna i husets västra del. Troligen kommer den att ersättas som ett garantiärende, men den är i skrivande stund ej monterad.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden. Fyra informationsblad har delats ut till medlemmarna. Föreningen har också registrerat en internetdomän - www.ankaret21.se.

Under 2004 finns det anledning tro att föreningens hemsida kommer att öppnas.

Bostadsrättsföreningens ekonomiska läge är gott - trots årets redovisade underskott på nära etthundratusen kronor. Underskottet är dock helt enligt plan.

Vi har i tidigare årsredovisningar pekat på det faktum att vi anser föreningen vara "överkapitaliserad" - det vill säga en för stor del av vår förmögenhet ligger hos föreningen och en för liten andel hos medlemmarna för att det ska vara skattemässigt och totalekonomiskt mest fördelaktigt. Mot den bakgrunden är enligt vår mening riktigt att successivt föra ut en del av denna förmögenhet till medlemmarna i form av låga avgifter och i lugn takt öka föreningens belåning. Under våren höjdes dock avgifterna med 20 procent för att begränsa detta underskott. För närvarande gynnas föreningen av ett mycket lågt ränteläge vilket i viss mån kompenserar ökade kostnader för bland annat fjärrvärme, vatten, el och sophämtning.

Styrelsen har under året haft en diskussion om att upprätta en underhållsplan för vårt hus, och en översiktlig plan har också upprättats. Styrelsen har tidigare konstaterat att underhållsläget är väl känt efter de senaste årens åtgärder. Det finns idag ingen anledning att ändra denna bedömning. Putsen på fasaderna, målning av balkonger och eventuella förbättringar av värmeisoleringen kring fönster är de åtgärder som i så fall skulle komma att aktualiseras. Sak samma kan även gälla en översyn av husets ventilation och isolering i syfte att minska energiförbrukningen. Styrelsen bedömer dock att ingen av dessa åtgärder är av akut karaktär eller behöver genomföras under den kommande femårsperioden - eventuellt undantaget smärre måleriarbeten och justeringar av ventilationsanläggningen. Vår mening är dock att dessa underhållsåtgärder - om och när de anses aktuella - bör täckas med lånefinansiering om de ej täcks inom ordinarie löpande underhåll.

Vi gör därför inga avskrivningar på byggnaden eller avsättningar till fastighetens underhållsfond.

Resultatdisposition

balanserat resultat	-302 098,53
årets förlust	-99 337,71
	-401 436,24

Styrelsen föreslår att årets förlust 99 337,71 kronor och den balanserade förlusten 302 098,53 kronor, tillsammans 401 436,24 kronor, balanseras i ny räkning.

Brf Ankaret 21
769604-5421

RESULTATRÄKNING

	NOT	2003 01 01 2003 12 31	2002 01 01 -2002 12 31
Föreningens intäkter	1	803 904	711 418
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-37 392	-71 172
Fastighetsskatt		-108 210	-100 825
Driftkostnader	3	-353 888	-325 401
Förvaltnings- och externa kostnader		-52 992	-56 521
Personalkostnader	4	-32 205	-27 529
Avskrivningar	5	-3 156	-3 156
Rörelseresultat		216 062	126 815
Ränteintäkter		3 284	2 882
Räntekostnader		-198 126	-220 558
Resultat efter finansiella poster		21 219	-90 861
Fondförändringar			
Avsättning fastighetens underhållsfond		0	0
Resultat före skatt		21 219	-90 861
Inkomstskatt	6	-120 557	-102 728
Årets resultat		-99 338	-193 589

ml

Brf Ankaret 21

769604-5421

BALANSRÄKNING

NOT 2003 12 31 2002 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6 21 248 314 21 248 314

Inventarier

7 18 939 22 095

Summa anläggningstillgångar

21 267 253 21 270 409

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 1 943

Kassa och bankmedel

8 252 768 0

Summa omsättningstillgångar

252 768 1 943

SUMMA TILLGÅNGAR

21 520 021 21 272 352

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

16 952 284 16 952 284

Fritt eget kapital

9

Fastighetens underhållsfond

34 570 34 570

Balanserat resultat

-302 099 -108 509

Årets resultat

-99 338 -193 589

Summa eget kapital

16 585 418 16 684 755

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10 4 800 000 4 400 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

56 941 36 168

Skatteskulder

35 522 78 276

Övriga kortfristiga skulder

11 0 8 293

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 42 140 64 860

Summa kortfristiga skulder

134 603 187 597

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 520 021 21 272 352

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

13 7 000 000 7 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

mur 12/3

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

NOTER	2003 12 31	2002 12 31
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och hyror bostäder	788 683	695 684
Administrativa avgifter	4 721	2 714
Utdelning Brandkontoret	10 500	13 020
	803 904	711 418
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	10 431	4 218
Målningsarbeten	186	1 949
Hissar	18 378	2 476
Elinstallationer	0	3 174
Tvättutrustning	2 601	2 938
Värmeinstallationer	5 409	5 151
Ventilations- och sanitetskostnad	0	5 080
Maskiner	0	1 781
Trädgårdsanläggning	387	6 907
	37 392	33 672
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Ny entréport och kodlås	0	69 554
Målning tvättstuga och källargångar	0	37 875
Länspump i hissgrop	0	11 750
Spolning avloppsstammar	0	37 500
Montage spaltventiler på fönster	0	51 000
	0	207 679
*Avgår aktiverat för nyinvesteringar	0	-170 179
Totala underhållskostnader	37 392	71 172

	2003 12 31	2002 12 31
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	21 188	19 098
Uppvärmningskostnad	212 818	190 722
Vatten- och avloppsavgifter	34 535	39 555
Elavgifter	39 489	26 997
Renhållning	30 586	32 744
Förbrukningsmateriel	1 277	6 010
Fastighetsförsäkringar	9 111	7 323
Kabel-tv	4 884	2 952
	353 888	325 401
4 Personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd.		
Styrelse och mötesarvoden	25 000	21 995
Löner och kostnadsersättningar	0	0
Sociala avgifter	7 205	5 534
	32 205	27 529
5 Avskrivningar		
Då byggnaden har värderats till ett högre belopp än det bokförda värdet görs inga avskrivningar på byggnaden.		
En tvättmaskin avskrivs enligt plan 4/10.	3 156	3 156
	3 156	3 156
6 Fastigheter		
Ingående anskaffningsvärde	14 082 314	13 912 135
Nyinvesteringar	0	170 179
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	21 248 314	21 248 314
Taxeringsvärde byggnader	13 366 000	12 448 000
Taxeringsvärde mark	7 490 000	6 961 000
	20 856 000	19 409 000
7 Inventarier		
Tvättmaskin år 2000	31 563	31 563
Akkumulerad avskrivning	-12 624	-9 468
	18 939	22 095
8 Kassa och bankmedel		
Nordea	252 768	0
	252 768	0

MC

9 Fritt eget kapital	Fastighetens underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 570	-108 509	-193 589
Avsättning till fastighetens underhållsfond	0		
Uttag ur fastighetens underhållsfond	0		
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-193 589	193 589
Årets resultat			-99 338
Belopp vid årets utgång	34 570	-302 099	-99 338

11 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
SBAB	4 400 000	3,68%	0	rörlig ränta
SBAB	400 000	3,71%	0	rörlig ränta
	4 800 000		0	
Avgår beräknade amorteringar år 2004 redovisade som kortfristig skuld.	0			
	4 800 000			

	2003 12 31	2002 12 31
12 Övriga kortfristiga skulder		
Personalskatt	0	5 100
Bankkonto Nordea	0	3 193
	0	8 293

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	11 700	16 908
Förutbetalda hyror och avgifter	30 440	47 952
	42 140	64 860

Handwritten signature

Brf Ankarät 21
769604-5421

2003 12 31 2002 12 31

14 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

SBAB

7 000 000 7 000 000

7 000 000 7 000 000


Pantbrev i eget förvar

2 000 000 2 000 000

Stockholm 2004-


Mats Lindbäck


Ola Johansson


Christopher Onajin


Pernilla Öijerholm


Anna Bengtsson

Min revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2004-04-22



Agneta Bergman Johansson



Brf Ankaret 21

769604-5421

Bilaga till årsredovisning

FINANSIERINGSANALYS

Löpande verksamhet	2003	2002
Rörelseintäkter	807 188	714 300
Rörelsekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-903 369	-904 734
Rörelseresultat	-96 181	-190 434
Extraordinära poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	-96 181	-190 434
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	1 943	-599
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-52 994	-164 641
Medel bundna/tillförda i löpande verksamhet	-147 232	-355 674
Investeringsverksamhet		
Ökning (-) / minskning(+)		
Mark och byggnader	0	-170 179
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	0	-170 179
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)		
	-147 232	-525 853
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av insatser	0	23 784
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	400 000	400 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	252 768	-102 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	252 768	0

ML

Jag, Agneta Bergman Johansson, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Ankaret 21.
För räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionsred granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningsred och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning. Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Årsredovisningen har inte avgivits för revision inom föreskriven tid enligt stadgarna.

Stockholm den 22 april 2004



Agneta Bergman Johansson