

Bostadsrättsföreningen

Ankaret 21

Årsredovisning 2006

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006 01 01- 2006 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma i 24 april 2006 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck	Ordförande
	Ola Johansson	Kassör
	Christina Tysklind	Sekreterare
	Anita Svedlind	Ledamot

Suppleant Niklas Jönsson

Revisorer

Ordinarie Agneta Bergman

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

	2006	2005	2004	2003	2002
Årsavgifter lägenhet genomsnitt	524	476	476	449	393
Kassalikviditet %*	156	132	143	188	1
Belåning per kvadratmeter	2938	2949	2813	2814	2579

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

Fastighetsförvaltning

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

Försäkringar

Fastigheten var under 2006 fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Motsvarande försäkring

är från och med 1 januari 2007 tecknad hos Lloyd's underwriters via Nordeuropa Försäkring.

Föreningens stadgar

Stadgarna registrerades 2000 12 22.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden. Men kommunicerar därutöver flitigt med varandra via e-post. Stämman 2006 avhölls på restaurang 3vligt på andra sidan gatan. Därefter bjöd föreningen på middag för medlemmarna.

Det gånga året har -som sig bör- varit ett relativt lugnt år ur förvaltningsperspektiv.

Ventilationen i huset har åter mätts in och justerats. Stuprören har rensats och en trasig fläkt i källaren har bytts ut. Ventilationen till de öppna spisarna har även den justerats och sotats. Rampen vid källartrappan på baksidan har förbättrats så att grovsophämtarnas arbete underlättats.

Städdagen i september genomfördes med god uppslutning från medlemmarna och vi fick en hel del gjort. Efter arbetet grillade och åt vi tillsammans på gården.

Föreningens webb-sida på www.ankaret21.se fungerar som vägvisare om vår bostadsrättsförening. Den underlättar bland annat mäklarnas - och därmed också styrelsen arbete i samband med överlåtelser.

Under året har ett flertal lägenheter bytt ägare, till allt högre priser. Vi menar att vårt hus nu har sådana kvaliteter som motiverar priser klart över genomsnittet i området.

Föreningens ekonomi är stabil. Vi gör åter ett överskott på cirka 42 000 kronor. Detta förklaras dels med den förstärkning av intäkterna som genomfördes vid årsskiftet 05/06 genom att årsavgifterna höjdes med 10 procent och dels en intäkt på 50 000 från försäljning av föreningens aktier i SBC. Vi köpte aktierna som en placering för 25 kr/st och sålde samtliga för ca 119 kr/st.

Även i detta bokslut är fastighets- och schablonskatten vår enskilt största utgiftspost. Inför 2007 är dock utsikterna mycket positiva då schablonskatten, den statliga inkomstskatten, avskaffades vid årsskiftet och fastighetsskatten sänktes från 0,5 procent till 0,4 procent av taxeringsvärdet.

Det faktum att vi inte gör några traditionella bokföringsmässiga underhållsfonderingar eller avskrivningar av huset har ifrågasatts. Detta motiverar en förklaring.

Vår förmögenhet, mätt med hjälp av taxeringsvärdet, har som alla taxeringsvärden legat still under året. Men taxeringsvärdet och därmed marknadsvärdet ligger fortfarande långt över vårt bokförda värde på fastigheten.

Vi räknar vidare med att om huset underhålls som det gör idag kommer fastighetens restvärde - det beräknade värdet huset kommer att ha om 50-100 år framåt i tiden - ligga långt över både dagen bokförda och/eller verkliga värde. Det visar all erfarenhet av värdeutveckling på fastigheter.

I detta läge skulle alltså avskrivningar leda till att skillnaden mellan bokfört värde och fastighetens reella värde skulle öka. Detta skulle minska redovisningens förklaringsvärde för den som är obekant med huset.

Även om fonderingar och avskrivningar endast är bokföringsmässiga åtgärder som realekonomiskt inte påverkar föreningen så påverkas der bokföringsmässiga resultatet - det ser ut som om föreningens underskott ökar. Detta skulle kunna förleda någon att tro att behovet av inkomstförstärkningar är större än vad det, enligt styrelsens mening är.

Utöver den förstärkning av föreningens egenkapital som årets resultat medför så avstår vi också från att sätta av medel till någon underhållsfond eftersom vi har en underhållsplan som anger att kommande underhållsbehov kommer att finansieras genom lån, det vill säga utnyttja det låneutrymme som vår förvaltning och värdestegring skapat.

Resultatdisposition

balanserat resultat	-494 072,45
årets resultat	42 054,72
Till föreningsstämmans förfogande	-452 017,73

Styrelsen föreslår att årets vinst, 42 054,72 kronor, avräknas den balanserade förlusten 494 072,45 kronor, och att resterande förlust, 452 017,73 kronor, balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2006 01 01 -2006 12 31	2005 01 01 -2005 12 31
Föreningens intäkter	1	947 678	854 238
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-67 510	-30 337
Fastighetsskatt		-110 000	-106 783
Driftskostnader	3	-367 902	-387 687
Förvaltnings- och externa kostnader		-72 125	-63 338
Personalkostnader	4	-32 070	-31 563
Avskrivningar	5	-3 156	-3 156
Rörelseresultat		294 915	231 375
Ränteintäkter		1 336	129
Vinst vid försäljning av aktier		54 739	0
Räntekostnader		-150 671	-126 247
Resultat efter finansiella poster		200 319	105 257
Inkomstskatt		-158 264	-149 638
Årets resultat		42 055	-44 381

BALANSRÄKNING	NOT	2006 12 31	2005 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 430 639	21 374 314
Inventarier	7	9 471	12 627
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	15 000
Summa anläggningstillgångar		21 440 110	21 401 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 250	0
<i>Kassa och bankmedel</i>	10	240 989	421 942
Summa omsättningstillgångar		244 239	421 942
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>21 684 349</u>	<u>21 823 883</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 952 284	16 952 284
Fastighetens underhållsfond		34 570	34 570
		16 986 854	16 986 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	11	-494 072	-449 692
Årets resultat		42 055	-44 381
		-452 018	-494 072
Summa eget kapital		16 534 836	16 492 781
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	4 992 890	5 011 571
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 251	207 539
Skatteskulder		19 455	25 523
Övriga kortfristiga skulder	13	27 270	26 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	47 647	59 839
Summa kortfristiga skulder		156 623	319 531
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>21 684 349</u>	<u>21 823 883</u>

Ställda säkerheter	15	7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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,
bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4, och god redovisningssed i Sverige.

NOTER	2006	2005
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och hyror bostäder	911 842	832 632
Administrativa avgifter	8 516	10 266
Återbetalning av vattentaxa för år 2005	10 520	0
Utdelning Brandkontoret	16 800	11 340
	947 678	854 238
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	26 445	370
Hissar	6 157	11 565
Tvättutrustning	2 126	6 360
Värmeinstallationer	3 556	5 834
Ventilations- och sanitetskostnad	3 659	5 763
Trädgårdsanläggning	1 454	445
	43 397	30 337
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Genomgång och funktionskontroll av frånluftsfläktar	24 113	0
Totala underhållskostnader	67 510	30 337
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	21 424	22 869
Uppvärmningskostnad	222 414	234 587
Vatten- och avloppsavgifter	28 460	31 593
Elavgifter	35 778	31 151
Renhållning	39 169	46 254
Förbrukningsmateriel	930	2 241
Fastighetsförsäkringar	11 905	11 903
Kabel-tv och bredband	7 822	7 089
	367 902	387 687

	2006 12 31	2005 12 31
4 Personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd.		
Styrelse och mötesarvoden	25 000	24 998
Sociala avgifter	7 070	6 565
	32 070	31 563
5 Avskrivningar		
Då byggnaden har värderats till ett högre belopp än det bokförda värdet görs inga avskrivningar på byggnaden.		
En tvättmaskin avskrivs enligt plan, år 7 av 10.	3 156	3 156
	3 156	3 156
6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	14 208 314	14 082 314
Anskaffad fjärrvärmecentral	56 325	126 000
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	21 430 639	21 374 314
Taxeringsvärde byggnader	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
	22 000 000	22 000 000
7 Inventarier		
Tvättmaskin år 2000	31 563	31 563
Akkumulerad avskrivning	-22 092	-18 936
	9 471	12 627
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
600 aktier i SBC á 25 kronor	0	15 000
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald städning	3 250	0
10 Kassa och bankmedel		
Nordea	240 989	421 942
	240 989	421 942

11 Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-449 692	-44 381
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	-44 381	44 381
Årets resultat		42 055
Belopp vid årets utgång	-494 072	42 055

12 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Amortering	Räntebindn.
SBAB	3 970 948	3,41%	15 600	3 månader
SBAB	397 080	3,44%	1 540	3 månader
SBAB	249 090	3,63%	940	3 månader
SBAB	395 542	3,39%	1 690	3 månader
	5 012 660		19 770	

○ Avgår beräknade amorteringar år 2007 redovisade som kortfristig skuld.

-19 770
4 992 890

2006 12 31

2005 12 31

○ **13 Övriga kortfristiga skulder**

Personalskatt	7 500	6 900
Amorteringar på lån inom 12 mån	19 770	19 730
	27 270	26 630

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	15 820	15 082
Förutbetalda hyror och avgifter	31 827	44 757
	47 647	59 839

	2006 12 31	2005 12 31
15 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 2007-

Mats Lindbäck

Ola Johansson

Christina Tysklind

Anita Svedlind

Min revisionsberättelse har avgivits
Stockholm 2007-

Agnieta Bergman