

Bostadsrättsföreningen

ANKARET 21

Årsredovisning 2004

Bostadsrättsföreningen

ANKARET 21

Årsredovisning 2004

Omslagsbilden

Lavskrika

Fotograf: Ingemar Lind, Svenska Naturfilmare

*Årsredovisningen framställd av
Förvaltnings AB Castor*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004 01 01 - 2004 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma i april 2004 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck	Ordförande
	Ola Johansson	Kassör
	Christina Tysklind	Ledamot
	Pernilla Öijerholm	Ledamot
	Anna Bengtsson	Ledamot

Suppleant	Christopher Onajin
	Anita Svedlind

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

	2004	2003	2002
Årsavgifter lägenhet genomsnitt	476	449	393
Kassalikviditet %*	143	188	1
Belåning per kvadratmeter	2813	2814	2579

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

Fastighetsförvaltning

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

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsens förvaltningsberättelse

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden - men kommunicerar därutöver flitigt med varandra via e-post. E-post har verkligen förändrat förutsättningarna för att på ett enkelt sätt göra alla delaktiga i förvaltningen av vår bostadsrättsförening.

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

Städdagen i maj genomfördes med god uppslutning från medlemmarna och en hel del städning och bättringsmålning utfördes.

I augusti arrangerade vi ett möte med trädgårdsarkitekten som planerat vår trädgård för att diskutera underhållsbehov. "Ni behöver inte göra någonting" var det sammanfattande rådet från honom. Det växer som planerat och eventuell beskärning och komplettering kan, men behöver inte göras.

Ventilationen i huset har mätts in och justerats.

Föreningen har fått sin första webb-sida på www.ankaret21.se. Den har vi fått beröm för av mäklare - sidorna fungerar som en samlingspunkt för aktuell information och underlättar mäklarnas - och därmed också styrelsens arbete i samband med överlåtelser.

Vid årsskiftet upphörde den kostnadsfria så kallade port- och grindhämtningen av tidningar för pappersåtervinning i Stockholms innerstad. Vi har nu tecknat kontrakt med samma entreprenör som hämtar vårt grov- och elavfall om att också regelbundet hämta tidningar i behållaren på baksidan av huset.

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

Föreningens ekonomi är stabil. Vi gör åter ett underskott, i år på cirka 40 000 kr. Vi hade gärna sett ett nollresultat, men skatten och fjärrvärmen tar en allt större del av vår ekonomi. För första gången är nu fastighets- och schablönskatt vår enskilt största utgiftspost. Det viktigaste måttet - föreningens likviditet - ligger dock fortfarande på en god nivå, vi har normalt cirka 180-200.000 kr i kassan.

Vi noterar också att vår förmögenhet, mätt med hjälp av taxeringsvärdet, har ökat med cirka två miljoner kronor under detta år. I relation till detta kan vi leva med ett underskott på 40.000 kr. Det faktum att vi inte gör några traditionella bokföringsmässiga underhållsfonderingar eller avskrivningar av huset har ifrågasatts. Detta motiverar en något lång förklaring.

Motiven till att vi avstår från avsättningar är flera - men framförallt skulle dessa åtgärder minska redovisningens förklaringsvärde för den som är obekant med huset.

Avskrivningar är normalt till för att markera att fastigheten över tiden minskar i värde. Så är ofta fallet på orter där det saknas efterfrågan på bostäder. Men i Stockholms innerstad är det tvärtom så att värdet av fastigheter bara stiger. Vi har också genomfört en rad åtgärder som klart höjt värdet på fastigheten. För att redovisningen ska spegla verkligheten borde således egentligen värdet av vårt hus skrivas upp - under de senast fem åren har taxeringsvärdet mer än dubbats, och enbart i år har värdet ökat med två miljoner kronor. Men vår redovisning vägleds av den så kallade försiktighetsprincipen. Därför avstår vi från både avskrivningar och uppskrivningar av fastighetens värde.

Vi avstår också att sätta av medel till någon underhållsfond eftersom vi har en underhållsplan som visar att inga underhållsåtgärder planeras utöver normalt löpande underhåll.

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

En avgiftshöjning - måste komma från medlemmarnas redan beskattade inkomster, och är därför privatekonomiskt känbar. Denna avgiftshöjning skulle - ur bostadsrättsföreningens perspektiv - enbart innebära att föreningens räntenetto höjs. Därmed ökar samtidigt den sk schablonskatt som föreningen betalar. Så länge vårt hus inte förfaller - vilket knappast någon kan hävda att det gör - finns det således starka privatekonomiska argument för att undvika avgiftshöjningar.

Ändrade redovisningsprinciper

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd har från och med detta verksamhetsår avsatta medel för framtida fastighetsunderhåll redovisats som en egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen.

Resultatdisposition

balanserat resultat	-401 436,24
årets resultat	-48 255,30
Till föreningsstämmans förfogande	-449 691,54

Styrelsen föreslår att årets förlust, 48 255,30 kronor, och den balanserade förlusten 401 436,24 kronor, tillsammans 449 691,54 kronor, balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2004 01 01 2004 12 31	2003 01 01 -2003 12 31
Föreningens intäkter	1	849 945	803 904
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-45 286	-37 392
Fastighetsskatt		-103 567	-108 210
Driftkostnader	3	-371 292	-353 888
Förvaltnings- och externa kostnader		-52 206	-52 992
Personalkostnader	4	-30 898	-32 205
Avskrivningar	5	-3 156	-3 156
Rörelseresultat		243 541	216 062
Ränteintäkter		727	3 284
Räntekostnader		-149 333	-198 126
Resultat efter finansiella poster		94 935	21 219
Inkomstskatt	6	-143 190	-120 557
Årets resultat		-48 255	-99 338

Brf Ankaret 21

769604-5421

BALANSRÄKNING

NOT

2004 12 31

2003 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

21 248 314

21 248 314

Inventarier

7

15 783

18 939

Summa anläggningstillgångar

21 264 097

21 267 253

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0

0

Kassa och bankmedel

8

232 047

252 768

Summa omsättningstillgångar

232 047

252 768

SUMMA TILLGÅNGAR

21 496 144

21 520 021

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

16 952 284

16 952 284

Fastighetens underhållsfond

34 570

34 570

16 986 854

16 986 854

Fritt eget kapital

9

Balanserat resultat

-401 436

-302 099

Årets resultat

-48 255

-99 338

-449 692

-401 436

Summa eget kapital

16 537 162

16 585 418

Långfristiga skulder

Fastighetslån

10

4 796 974

4 800 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

56 313

56 941

Skatteskulder

41 508

35 522

Övriga kortfristiga skulder

11

8 770

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

55 417

42 140

Summa kortfristiga skulder

162 008

134 603

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 496 144

21 520 021

Ställda säkerheter

13

7 000 000

7 000 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

FINANSIERINGSANALYS

Löpande verksamhet	2004	2003
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	850 672	807 188
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-895 772	-903 369
Jämförelsestörande poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	-45 100	-96 181
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	0	1 943
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	27 405	-52 994
Medel bundna/tillförda i löpande verksamhet	-17 695	-147 232
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	0	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/		
ÖVERSKOTT (+)	-17 695	-147 232
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av insatser	0	0
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-3 026	400 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-20 721	252 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	232 047	252 768

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	2004	2003
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och hyror bostäder	832 632	788 683
Administrativa avgifter	6 393	4 721
Utdelning Brandkontoret	10 920	10 500
	849 945	803 904
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	18 620	10 431
Målningsarbeten	0	186
Hissar	6 328	18 378
Tvättutrustning	3 065	2 601
Värmeinstallationer	5 625	5 409
Ventilations- och sanitetskostnad	10 916	0
Trädgårdsanläggning	732	387
Totala underhållskostnader	45 286	37 392
3 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	21 251	21 188
Uppvärmningskostnad	230 257	212 818
Vatten- och avloppsavgifter	31 840	34 535
Elavgifter	36 514	39 489
Renhållning	32 719	30 586
Förbrukningsmateriel	3 418	1 277
Fastighetsförsäkringar	11 336	9 111
Kabel-tv	3 957	4 884
	371 292	353 888

2004 12 31 2003 12 31

4 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd.

Styrelse och mötesarvoden	24 000	25 000
Sociala avgifter	6 898	7 205
	30 898	32 205

5 Avskrivningar

Då byggnaden har värderats till ett högre belopp än det bokförda värdet görs inga avskrivningar på byggnaden.

En tvättmaskin avskrivs enligt plan 5/10.	3 156	3 156
	3 156	3 156

6 Fastigheter

Ingående anskaffningsvärde	14 082 314	14 082 314
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	21 248 314	21 248 314

Taxeringsvärde byggnader	9 800 000	13 366 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	7 490 000
	22 000 000	20 856 000

7 Inventarier

Tvättmaskin år 2000	31 563	31 563
Akkumulerad avskrivning	-15 780	-12 624
	15 783	18 939

8 Kassa och bankmedel

Nordea	232 047	252 768
	232 047	252 768

9 Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-302 099	-99 338
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	-99 338	99 338
Årets resultat		-48 255
Belopp vid årets utgång	-401 436	-48 255

10 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
SBAB	4 400 000	2,90%	0	rörlig ränta
SBAB	398 544	3,53%	1 570	2005 01 12*
	4 798 544		1 570	
Avgår beräknade amorteringar år 2005 redovisade som kortfristig skuld.	-1 570			
	4 796 974			

* Omsatt på ett år till 2,89 % ränta.

	2004 12 31	2003 12 31
11 Övriga kortfristiga skulder		
Personalskatt	7 200	0
Amorteringar på lån inom 12 mån	1 570	0
	8 770	0

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	19 331	11 700
Förutbetalda hyror och avgifter	36 086	30 440
	55 417	42 140

2004 12 31

2003 12 31

13 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 2005-

Mats Lindbäck

Ola Johansson

Christina Tysklind

Pernilla Öjerholm

Anna Bengtsson

Min revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2005-

Agneta Bergman