

Brf Ankaret 21
769604-5421

Bostadsrättsföreningen
ANKARET 21
Årsredovisning 2001

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2001 01 01 - 2001 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2001 02 28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck	Ordförande
	Niklas Andersson	Sekreterare
	Ola Johansson	Kassör
	Peter Ahlén	Ledamot
	Pernilla Öijerholm	Ledamot

Suppleant	Maria Albinsson
	Giuseppe Mingarini
	Monika Nilsson
	Victoria Svensson

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

	2001	2000
Årsavgifter lägenhet genomsnitt	365	370 fr o med 2000 08 01, dessförinnan 444 kr
Kassalikviditet %*	29	578
Belåning per kvadratmeter	2345	2345

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

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

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Verksamhet under det gångna året

Vårt andra år som Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 har präglats av de stora ombyggnadsåtgärder som genomförts under året. Vinden har förvandlats till en ny bostadsrättslägenhet och innehållet i våra vindsförråd finns numera i ett nybyggt förråd i källaren, i den fd bilverkstadens lokal. Hissen är förlängd, inte bara till vindsvåningen, utan också ner till källaren. Trädgården på framsidan av huset är helt nyanlagd och på baksidan av huset finns en ny gräsmatta. Skorstenarna till de öppna spisarna i huset har renoverats och ventilationen har också åtgärdats. Som krona på verket har också trapphuset målats om och dörrarna till våra lägenheter är nyoljade.

När detta är slutfört har vi dels höjt standarden högst påtagligt på vårt hus, men också åtgärdat de brister som påtalades i den Ekonomiska plan som upprättades inför köpet av fastigheten. Inga planerade underhållsåtgärder återstår för den kommande femårsperioden, förutom en uppsnygning av insidan av hisskorgen.

Dessa åtgärder har naturligtvis också satt sina spår i detta bokslut. Föreningen har satsat ungefär en miljon kronor på dessa byggnadsåtgärder. Det är kostnader som periodiseras och resultatmässigt slås ut över många år. Den ekonomiskt största insatsen, bygget av vindslägenheten med åtföljande omläggning av taket och byte av hissmaskineri, syns dock inte direkt i vår ekonomiska redovisning eftersom den är en del av föreningens uppgörelse kring köpet av vår fastighet för två år sedan.

I föregående bokslut förde vi ett resonemang kring lämplig nivå för fonderingar och avsättningar till framtida underhållsåtgärder. Idag - när allt planerat underhåll i princip är genomfört - blir detta en nästintill filosofisk fråga. Kostnaderna för att köpa huset och rusta upp det till den nivå det har idag har vi ju dels lånat till, dels tillfört i form av insatser i föreningen. Tyvärr slits ju allt, och även detta hus kommer att kräva underhåll. Men de resurser, pengar, vi kommer att behöva i framtiden för att underhålla vårt hus finns ju huvudsakligen i det låneutrymme fastigheten har p g a vårt geografiska läge, marknadspriserna och fastighetens skick. Uppskattningsvis lär det inte vara något problem att höja våra lån från idag 4 mkr till ca 15 miljoner. Huruvida vi då idag gör avsättningar på 50.000 eller 100.000 kr är kanske inte den viktigaste fråga vi har att fokusera på - särskilt som fonderingarna är en bokslutsdisposition som inte har någon "realekonomiska betydelse", det handlar om siffrorna ska stå som resultat eller avsättningsraden. Inga pengar förflyttas dock.

Driftsresultatet pekar på ett underskott på cirka 109.000 kr. Underskottet är helt planerat - resultatet följer i nästintill förvånansvärt hög grad budget (föreningen är ju endast två år gammal så vi har ingen lång erfarenhet av att budgetera kostnaderna). Orsaken till att vi planerat går med underskott är att vi söker begränsa boendekostnaderna, och mer preciserat, den sammanlagda boendeskatten för

föreningens medlemmar. Skatten vi och alla andra bostadsrättsföreningar betalar är ju så konstruerad att man ska ha en "lagom" fördelning av våra totala skulder mellan medlemmarna enskilt respektive medlemmarna i egenskap av förening för att inte drabbas av en "onödig" skatt. För våra personliga lån gör vi ju avdrag med 30 % av räntekostnaden. Föreningens skatt är krångligare att räkna ut - och förklara. Den bygger på att man tar ett procenttal av husets taxeringsvärde och räknar detta som en intäkt. Därifrån får föreningen dra av sina räntekostnader och skatten beräknas därefter med 30 % av denna differens. För vår sammanlagda skatt ska minimeras bör alltså föreningens lånekostnader balansera mot den sk schablonintäkten. Man kan säga att vi har för höga lån individuellt och för låga lån gemensamt som förening. Den nästintill tragikomiska konsekvensen av detta beskattningssystem är att vi dels indirekt fått en trettioprocentig "skatterabatt" på vår investerade miljon, dels att det är privatekonomiskt lönsamt för oss låta föreningen gå med ett underskott och långsiktigt finansiera detta med föreningslån.

Denna, i mångas mening underliga effekt, uppkommer i föreningar med högt taxeringsvärde och i förhållande till detta taxvärde, låga lån - med andra ord bostadsrättsföreningar i Stockholms innerstad. Idealt borde kanske föreningen låna upp pengar och därefter dela ut denna summa till medlemmarna så att vi individuellt skulle kunna sänka våra privata lån. Vår kommande styrelse får utreda om detta är lämpligt och lagligt.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	0
Årets förlust	108 509

Styrelsen föreslår att förlusten 108 509 kronor balanseras i ny räkning.

Brf Ankaret 21
769604-5421
RESULTATRÄKNING

	NOT	2001 01 01 2001 12 31	1999 12 28 -2000 12 31
Föreningens intäkter	1	667 339	798 375
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-45 255	-43 442
Fastighetsskatt		-79 185	-62 804
Driftskostnader	3	-303 953	-265 870
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-60 842	-40 166
Personalkostnader	5	-36 784	-42 607
Avskrivningar	6	-3 156	-3 156
Rörelseresultat		138 163	340 331
Ränteintäkter		25 624	7 934
Räntekostnader	7	-189 486	-288 752
Resultat efter finansiella poster		-25 699	59 513
Fondförändringar			
Avsättning fastighetens underhållsfond		0	-34 570
Resultat före skatt		-25 699	24 943
Inkomstskatt		-82 810	-24 943
Årets resultat		-108 509	0

Brf Ankaret 21
769604-5421
BALANSRÄKNING

NOT **2001 12 31** **2000 12 31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	21 078 135	20 054 000
Inventarier	9	25 251	28 407
Summa anläggningstillgångar		21 103 386	20 082 407

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 344	0
Övriga kortfristiga fordringar	10	0	3 430

Kassa och bankmedel

	11	102 069	1 060 694
--	----	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

103 413 **1 064 124**

SUMMA TILLGÅNGAR

21 206 799 **21 146 531**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		16 928 500	16 928 500
----------	--	------------	------------

Fritt eget kapital

Fastighetens underhållsfond	12	34 570	34 570
-----------------------------	----	--------	--------

Årets resultat		-108 509	0
----------------	--	----------	---

Summa eget kapital

16 854 561 **16 963 070**

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13	4 000 000	4 000 000
---------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	14	145 392	37 178
--------------------	----	---------	--------

Skatteskulder		63 349	87 830
---------------	--	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	15	81 600	285
-----------------------------	----	--------	-----

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	61 897	58168
--	----	--------	-------

Summa kortfristiga skulder

352 238 **183 461**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 206 799 **21 146 531**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	17	7 000 000	7 000 000
------------------------	----	-----------	-----------

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

Årsredovisningen framställd av
Förvaltnings AB Castor

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	2001 12 31	2000 12 31
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och hyror bostäder	572 214	713 327
Hysesintäkter lokaler	85 045	85 048
Utdelning Brandkontoret	10 080	0
	667 339	798 375
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	8 688	10 601
Hissar	3 130	3 462
Elinstallationer	16 643	0
Tvättutrustning	2 682	575
Värmeinstallationer	4 814	6 244
Ventilations- och sanitetskostnad	1 600	4 435
Maskiner	6 882	
Trädgårdsanläggning	817	
Konsultarvoden	0	18 125
	45 255	43 442

2001 12 31 2000 12 31

3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel/städning entreprenad	14 619	6 293
Uppvärmningskostnad	178 922	151 006
Sotning	6 500	0
Vatten- och avloppsavgifter	37 146	38 464
Elavgifter	24 034	24 559
Renhållning	27 394	24 364
Snöröjning/transporter	247	2 750
Förbrukningsmateriel	4 778	3 109
Fastighetsförsäkringar	6 657	10 625
Kabel-tv	3 656	4 700
	303 953	265 870

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Revisionsarvoden	8 875	5 000
Förvaltningsarvode	20 016	19 438
Kost, logi och representation	4 081	2 344
Porto	325	810
Telefon	2 057	2 362
Avgifter till myndigheter	3 519	6 162
Lokalkostnader	1 656	2 376
Kontorsmaterial	0	403
Avgifter för kontrolluppgifter och pansättningar	20 313	0
Adm. kontor övrigt	0	1 272
	60 842	40 166

5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd.		
Styrelse och mötesarvoden	23 998	24 997
Löner och kostnadsersättningar	4 750	8 550
Sociala avgifter	8 036	9 060
	36 784	42 607

6 Avskrivningar

En tvättmaskin avskrivs enligt plan 2/10.	3 156	3 156
	3 156	3 156

	2001 12 31	2000 12 31	
7 Räntekostnader			
Räntekostnader	189 486	288 752	
Avgår räntebidrag	0	0	
	189 486	288 752	
8 Fastigheter			
Anskaffning	12 888 000	12 888 000	
Nyinvesteringar 2001	1 024 135	0	
Mark	7 166 000	7 166 000	
Summa bokfört värde	21 078 135	20 054 000	
Taxeringsvärde byggnader	9 775 000	7 924 000	
Taxeringsvärde mark	5 463 000	4 406 000	
	15 238 000	12 330 000	
9 Inventarier			
Tvättmaskin år 2000	31 563	31 563	
Akkumulerad avskrivning	-6 312	-3 156	
	25 251	28 407	
10 Övriga kortfristiga fordringar			
Avräkning AMF-avgift	0	3 430	
11 Kassa och bankmedel			
Nordbanken	102 069	1 060 694	
	102 069	1 060 694	
12 Fastighetens underhållsfond			
Ingående balans	34 570	0	
Årets avsättning	0	34 570	
	34 570	34 570	
13 Fastighetslån			
	Skuld	Ränta	Amortering
SBAB	4 000 000	4,75%	0
	4 000 000		0
Avgår beräknade amorteringar år 2002 redovisade som kortfristig skuld.	0		
	4 000 000		
		Omsättes	
		rörlig ränta	

14 Leverantörsskulder

Birka Energi	27 312	
Electrolux Wascator	1 103	
Svenska Elconfort	6 563	
Verona Clean	3 250	
Utlägg K Jeorell	8 189	
Komponenthus	6 460	
K Karlsson Entreprenad	85 444	
Stockholms Fastighetsägareför.	7 071	
Totalt föregående år		37 178
	145 392	37 178

15 Övriga kortfristiga skulder

Personalskatt	6 600	285
Ersättning konsultarbete	75 000	0
Beräknade amorteringar nästa verksamhetsår	0	0
	81 600	285

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Reserverade vattenavgifter	3 600	4 000
Sociala avgifter	26 911	265
Revision	7 000	5 000
Förutbetalda hyror och avgifter	24 386	48 903
	61 897	58 168

Brf Ankaret 21
769604-5421

2001 12 31

2000 12 31

17 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 2002-

Mats Lindbäck

Niklas Andersson

Ola Johansson

Peter Ahlén

Pernilla Öijerholm

Min revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2002-

Agneta Bergman

Löpande verksamhet	2001	2000
Rörelseintäkter	692 963	806 310
Rörelsekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-798 316	-768 584
Rörelseresultat	-105 353	37 726
Extraordinära poster	0	16 928 500
Från verksamheten internt tillfört	-105 353	16 966 226
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	2 086	-3 430
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	168 777	183 461
Medel bundna/tillförda i löpande verksamhet	65 510	17 146 257
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-1 024 135	-20 054 000
Maskiner och inventarier	0	-31 563
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	-1 024 135	-20 085 563
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)		
	-958 625	-2 939 306
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	0	4 000 000
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-958 625	1 060 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	102 069	1 060 694