

Bostadsrättsföreningen
Ankaret 21
Årsredovisning 2008

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008 01 01- 2008 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 2008 04 21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck	Ordförande
	Ola Johansson	Ekonomiansvarig
	Christina Tysklind	Sekreterare
	Mats Andersson	Ledamot

Suppleant Conny Fasth

Revisorer

Ordinarie	Agneta Bergman
Suppleant	Per Malmquist

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ankaret 21 i Stockholm, ligger på Arbetargatan 34 och är bebyggt med ett hus i sex våningar med en inredd vindslägenhet. Huset byggdes 1938 och 1986 gjordes en omfattande renovering där vatten- och avloppsstammar byttes liksom elledningarna. Gasspisarna togs bort och ersattes med elspisar. 2001 flyttades lägenhetsförråden till källaren och vinden inreddes med en lägenhet och samtidigt lades taket om. Samtidigt renoverades hissen och förlängdes till källaren. Idag finns inga lokaler i huset och samtliga 30 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Det totala bostadsytan är 1 706 kvm. Bostadsrättsföreningen bildades 1999 och vid årsskiftet 1999/2000 köpte och tillträdde bostadsrättsföreningen fastigheten. Föreningens stadgar registrerades 2000-12-22.

Utveckling

	2008	2007	2006
Årsavgifter lägenhet genomsnitt	471	513	524
Kassalikviditet %*	280%	110	156
Belåning per kvadratmeter	1 758	2 781	2 938
Belåning/taxeringsvärde	0,11	0,11	0,22

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall, och den tekniska förvaltningen och skötseln sköts i egen regi av föreningen. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom SBC:s Fastighetsförsäkring för medlemsföreningar och bostadsrättsföreningen har också tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 21 april 2008 på restaurang Absinth. Förutom att vi behandlade sedvanliga föreningsangelägenheter åt vi en mycket god middag och fick möjlighet att tala med varandra runt borden. Styrelsen som valdes vid detta årsmöte har under året haft fem protokollförda möten.

Årets stora nyhet är att vi i huset låtit bygga ett särskilt bredbandsnät med kapacitet för kommunikation med 100 Mb/s och anslutit samtliga lägenheter till detta. Nätverket används också för att styra över vårt värmesystem och förbrukningen av fjärrvärme. Kostnaden för medlemmars uppkoppling till internet ingår i ordinarie årsavgift och kostar således inget extra för medlemmarna.

Styrelsen håller på att undersöka förutsättningarna för att åtgärda balkonger och fasader på huset - något beslut är dock inte fattat om när och hur detta kommer att ske.

Husets tvättstuga är uppskattad, men i takt med att allt färre är hemma dagtid har det blivit svårare att snabbt få en tvättid kvällstid. Därför har styrelsen beslutat köpa in ytterligare en tvättmaskin och torktumlare med en separat bokningstavla - möjligheten att få tvättid kommer att fördubblas.

Föreningens ekonomi är stabil. Trots kostnader för nätverket, cirka 50 000 kronor per år, går vi åter med ett överskott på cirka 80 000 kronor. Även om föreningens kostnader kommer att öka på grund av den planerade renoveringen av fasad och balkonger räknar vi att klara även nästa år med oförändrad årsavgift.

Föreningens stora tillgång, fastigheten, är bokfört till en värde av 21 miljoner kronor. Taxeringsvärdet 27 miljoner kronor indikerar att marknadsvärde på fastigheten är minst 36 miljoner kronor. Denna tillgång, och föreningen är finansierad genom gemensamma lån på drygt tre miljoner och 18 miljoner direkt från medlemmarna genom så kallade insatser. Skillnaden mellan taxeringsvärdet, eller marknadsvärdet och föreningens lån uttrycker föreningens reella förmögenhet - någonstans mellan 25 och 30 miljoner kronor. Med hänsyn till att värdet av föreningens fastighet också torde fortsätta att öka gör vi inga avskrivningar på denna.

Av tradition ska styrelsen i en bostadsrättsförening lämna förslag på hur hela det fria kapitalet i balansräkningen ska disponeras. Utan annat formellt beslut står hela föreningens fria egenkapital till föreningsstämmans disposition. Styrelsen bedömer dock att det inte är aktuellt med någon utdelning från föreningen utan försätter att på sedvanligt sätt och för över årets överskott till nästa års verksamhet och bokföring.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår stämman besluta föra både årets överskott, 84 282,59, och det ackumulerade underskottet i ny räkning. Därigenom kommer de bokföringsmässiga ansamlade underskottet att uppgå till 286 604,79 kronor.

RESULTATRÄKNING	NOT	2008 01 01 -2008 12 31	2007 01 01 -2007 12 31
Föreningens intäkter	1	835 894	907 247
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-58 833	-62 448
Fastighetsskatt		-36 000	-88 000
Driftskostnader	3	-383 499	-362 713
Förvaltnings- och externa kostnader		-82 698	-72 977
Personalkostnader	4	-33 030	-32 730
Avskrivningar	5	-6 063	-6 063
Rörelseresultat		235 771	282 317
Ränteintäkter		9 731	11 756
Räntekostnader		-158 391	-209 660
Resultat efter finansiella poster		87 112	84 412
Inkomstskatt	6	-2 829	-3 282
Årets resultat		84 283	81 130

BALANSRÄKNING	NOT	2008 12 31	2007 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 430 639	21 430 639
Inventarier	8	26 423	32 486
Summa anläggningstillgångar		21 457 062	21 463 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 595	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 402	3 250
<i>Kassa och bankmedel</i>	10	404 893	2 075 526
Summa omsättningstillgångar		424 890	2 078 776
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>21 881 952</u>	<u>23 541 901</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	11	17 447 940	17 447 940
Upplåtelseavgifter	12	1 534 344	1 534 344
Fastighetens underhållsfond		34 570	34 570
		19 016 854	19 016 854
<i>Fritt eget kapital</i>	13		
Accumulerat underskott		-370 887	-452 018
Årets resultat		84 283	81 130
		-286 605	-370 887
Summa eget kapital		18 730 249	18 645 966
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 638	68 383
Skatteskulder		8 021	10 624
Övriga kortfristiga skulder	15	7 200	1 752 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	73 844	64 244
Summa kortfristiga skulder		151 703	1 895 935
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>21 881 952</u>	<u>23 541 901</u>
Ställda säkerheter	17	3 865 000	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	2008	2007
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och hyror bostäder	803 544	883 176
Administrativa avgifter	12 190	6 431
Utdelning Brandkontoret	20 160	17 640
	835 894	907 247
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	7 120	10 730
Hissar	8 370	4 041
Elinstallationer	905	0
Tvättutrustning	0	5 063
Värmeinstallationer	0	900
Ventilations- och sanitetskostnad	5 238	3 338
Trädgårdsanläggning	0	852
	21 633	24 923
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Spolning av avloppsstammar	37 200	0
Montage av motoröppnare på entréport	0	17 284
Målning i lgh 31 som senare sålts	0	20 241
Totala underhållskostnader	58 833	62 448
3 Driftskostnader		
Städning entreprenad	19 500	21 462
Uppvärmningskostnad	202 491	209 732
Sotning imkanaler	0	5 786
Vatten- och avloppsavgifter	33 482	29 530
Elavgifter	30 481	26 616
Renhållning	52 554	45 110
Förbrukningsmateriel	876	706
Fastighetsförsäkringar	7 955	15 707
Kabel-tv och bredband	36 160	8 064
	383 499	362 713

	2008	2007
4 Personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd.		
Styrelsearvoden	24 999	25 000
Sociala avgifter	8 031	7 730
	33 030	32 730
5 Avskrivningar		
Då byggnaden har värderats till ett högre belopp än det bokförda värdet görs inga avskrivningar på byggnaden.		
Tvättmaskin 2000 avskrivs enligt plan, år 9 av 10.	3 156	3 156
Tvättmaskin 2007 avskrivs enligt plan, år 2 av 10.	2 907	2 907
	6 063	6 063
6 Inkomstskatt		
Från och med 2007 är schablonbeskattningen slopad men finansiella intäkter ska även fortsättningsvis tas upp till beskattning. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 procent.		
	2008 12 31	2007 12 31
7 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	14 264 639	14 264 639
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	21 430 639	21 430 639
Taxeringsvärde byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
	27 200 000	27 200 000
8 Inventarier		
Tvättmaskin år 2000	31 563	31 563
Tvättmaskin år 2007	29 078	29 078
Akkumulerad avskrivning	-34 218	-28 155
	26 423	32 486
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredband gruppavtal 1 jan - 14 mars	11 175	0
Förutbetald försäkring 1 jan - 30 april	3 977	0
Förutbetald städning 1 jan - 28 febr	3 250	3 250
	18 402	3 250
10 Kassa och bankmedel		
Nordea	401 496	2 075 471
Skattekonto	3 397	55
	404 893	2 075 526

	2008 12 31	2007 12 31		
11 Insatser				
Belopp vid årets ingång	17 447 941	16 952 285		
Upplåtelse av lägenhet nr 31	0	495 656		
Belopp vid årets utgång	17 447 941	17 447 941		
12 Upplåtelseavgifter				
Belopp vid årets ingång	1 534 344	0		
Upplåtelse av lägenhet nr 31	0	1 534 344		
Belopp vid årets utgång	1 534 344	1 534 344		
13 Fritt eget kapital	Balanserat	Årets		
	resultat	resultat		
Belopp vid årets ingång	-452 018	81 130		
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	81 130	-81 130		
Årets resultat		84 283		
Belopp vid årets utgång	-370 887	84 283		
14 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Räntebindn.
Nordea	3 000 000	4,07%	0	rörlig ränta
	3 000 000		0	
Avgår beräknade amorteringar nästa verksamhetsår redovisade som kortfristig skuld.	0			
	3 000 000			
	2008 12 31		2007 12 31	
15 Övriga kortfristiga skulder				
Personalskatt	7 200		7 500	
Amorteringar på lån inom 12 mån	0		1 745 184	
	7 200		1 752 684	
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna kostnader	36 736		25 556	
Förutbetalda hyror och avgifter	37 108		38 688	
	73 844		64 244	

	2008 12 31	2007 12 31
17 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SBAB	3 865 000	7 000 000
	3 865 000	7 000 000
Pantbrev i eget förvar	2 000 000	2 000 000
Obelånade pantbrev förvarade hos Lantmäteriet	3 135 000	0

Stockholm 2009-

Mats Lindbäck

Ola Johansson

Christina Tysklind

Mats Andersson

Min revisionsberättelse har avgivits
Stockholm 2009-

Agneta Bergman