

Brf Ankaret 21
Org nr 769604-5421

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

På fastigheten Ankaret 21 på Arbetargatan 34 i Stockholm byggdes 1938-1939 det hus som idag ägs av Bostadsrättsföreningen Ankaret 21.

Huset är byggt på så kallad fri grund, det vill säga att även tomten ägs av föreningen. Föreningen behöver således inte betala någon så kallad tomträttsavgäld till Stockholms stad.

Huset innehåller lägenheter i sex plan samt en vindsvåning. Huset har en sammanlagd bostadsyta om 1706 kvm och inga lokaler. Framför och bakom huset finns små trädgårdsytor om vardera cirka 100 kvm.

Ursprungligen fanns det 30 lägenheter i huset, 18 ett rum och kök och 12 tvåor samt en lokal i källarplanet.

Därefter har en lägenhetssammanslagning ägt rum och vinden har bebyggts med en lägenhet och även lokalen är upplåten som bostadsrätt, således är vi idag 31 medlemmar. Men många av de övriga lägenheterna har byggts om så att planlösningar och antalet rum per lägenhet kan variera. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrad hos Moderna försäkringar genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring för medlemsföreningar. Styrelsen har också tecknat ett så kallat gemensamt bostadsrättstillägg för de boende i huset vilket innebär att medlemmarna normalt inte behöver teckna separata tillägg för sina respektive hemförsäkringar.

Föreningen har en egen hemsida på www.ankaret21.se som under året fått en påtaglig uppfräschning.

Medlemsinformationen har huvudsakligen skett genom ett antal informationsbrev under året.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-04-22 haft följande samansättning:

Ledamöter

Mats Lindbäck, 3 tr, Ordförande

Elisabeth Martinsson, bv

Mattias Jansson, 5 tr

Richard Marimon, avgick i maj i samband med flytt

Suppleant

Richard Wellemets

Johan Edlund, 4 tr

Revisorer

Ordinarie Anders Jansson

Suppleant Per Malmquist

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Föreningens intäkter	kr	913 911	912 040	938 574	827 750	824 785
Resultat efter finansiella poster	kr	-216 460	-204 093	-5 809	-9 777	61 038
Årsavg bost, genomsnitt per kvm	kr	518	518	495	471	471
Driftskostnader per kvm	kr	371	378	332	339	303
Fastighetslån per kvm	kr	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758
Belåning/taxeringsvärde		0,08	0,08	0,08	0,08	0,11
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har liksom under många år skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Städningen av gemensamma ytor sköts av Verona Clean. I övrigt sköts huset och föreningen i huvudsak av de boende genom insatser från styrelsen och övriga medlemmar.

Husets tekniska skick

1986 gjordes omfattande renoveringar i huset och bland annat vatten- och avloppsstammar liksom elledningarna byttes. I samband med att vindslägenheten inreddes 2001 flyttades lägenhetsförråden till källaren. Den bilverkstad som tidigare fanns i huset fick lämna plats för de nya förråden. Idag finns därför inga lokaler i huset. Samtidigt lades taket om och hissen renoverades och förlängdes till vindslägenheten och källarplanet. I källaren ordnades också plats för ett grovsoprum. I källaren finns en tvättstuga som successivt har förnyats. Idag finns där tre tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp och en centrifug. Huset värms av fjärrvärme med hjälp av en undercentral som föreningen bytte ut 2006. 2009 byggdes ett lokalt nätverk som används för internetanslutning med Tele2 som leverantör. Den kostnaden för medlemmarnas internetanslutning ingår i årsavgiften. I huset finns ett kabel-TV-nät som drivs av ComHem. Medlemmarna bekostar vardera sina individuella TV-abonnemang. Under året har ventilationen justerats och vissa fläktar har bytts.

2010/2011 renoverades fasader, räcken och balkonger. Kostnaden för detta projekt skrivs av under en tjugofemårsperiod. Under året har fläktarna och styrningen för ventilation och öppna spisar bytts ut.

Det ekonomiska läget

Föreningens ekonomi är stabil även om årets resultat är negativt. Därför finns behov av en avgiftsjustering som täcker avskrivningarna på balkongrenoveringen och ventilationsarbeten.

Föreningens stora tillgång, fastigheten, är bokförd till ett värde av cirka 22 miljoner kronor. Taxeringsvärdet är cirka 36 miljoner kronor. Detta indikerar att marknadsvärdet på fastigheten är cirka 50 miljoner kronor. Denna tillgång är finansierad genom lån på fem miljoner och 23 miljoner från medlemmarna genom så kallade insatser. Skillnaden mellan det reella värdet av huset och marken och föreningens lån uttrycker föreningens faktiska förmögenhet - alltså någonstans i storleksordningen 45 Mkr.

Med hänsyn till att vi avser att nyttja huset utan begränsning i tiden och värdet av föreningens fastighet också torde fortsätta att öka så gör vi inga avskrivningar på anskaffningsvärdet. Däremot fördelar vi således samtliga tillkommande underhållskostnader utslaget över tiden med hjälp av avskrivningar.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-445 270
Årets resultat	-216 460
	<hr/>
	kronor
	<u>-661 730</u>
Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att i ny räkning överförs	-661 730
	<hr/>
	kronor
	<u>-661 730</u>

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	2	913 911	912 040
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-209 312	-165 722
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-36 300	-40 950
Driftkostnader	4	-632 537	-645 397
Avskrivningar		-105 375	-105 375
Rörelseresultat		-69 613	-45 404
Ränteintäkter		3	7
Räntekostnader		-146 850	-157 839
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-857
Summa resultat från finansiella investeringar		0	-857
Resultat efter finansiella poster		-216 460	-204 093
Årets förlust		-216 460	-204 093

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 045 569	28 957 780
Maskiner och inventarier	6	50 420	61 664
Summa anläggningstillgångar		29 095 989	29 019 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		34 696	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 685	14 959
		57 381	15 121
Kassa och bankmedel	8	0	0
Summa omsättningstillgångar		57 381	15 121
Summa tillgångar		29 153 370	29 034 565
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 715 940	22 715 940
Upplåtelseavgifter		1 534 344	1 534 344
Fastighetens underhållsfond		34 570	34 570
		24 284 854	24 284 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-445 270	-241 177
Årets förlust		-216 460	-204 093
		-661 730	-445 270
Summa eget kapital		23 623 124	23 839 584
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 441	53 127
Övriga kortfristiga skulder	11	2 357 483	1 968 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	125 322	173 517
Summa kortfristiga skulder		2 530 246	2 194 981
Summa eget kapital och skulder		29 153 370	29 034 565
Ställda säkerheter	13	3 865 000	3 865 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Eftersom byggnaden är värderad till väsentligt högre belopp än det bokförda och husets värde antas öka i stället för att minska görs inga avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Tvättutrustningen skrivs av på 10 år, fasaden på 25 år och ventilationen 20 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	883 752	883 752
Utdelning Brandkontoret	20 832	20 160
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 327	8 128
Summa	913 911	912 040

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	4 537	1 380
Hissar	11 915	15 383
Elinstallationer	0	2 336
Tvättutrustning	0	6 789
Ventilations- och sanitetskostnad	2 065	13 651
Trädgårdsanläggning	0	4 000
	<hr/>	<hr/>
	18 517	43 539
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Ventilation och sanitet	181 920	122 183
Konsultarvoden	8 875	0
	<hr/>	<hr/>
	190 795	122 183
	<hr/>	<hr/>
Summa	209 312	165 722

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	22 500	27 107
Uppvärmningskostnad	263 280	272 938
Rengöring ventilation, brandskydd	0	7 050
Vatten- och avloppsavgifter	39 145	36 318
Elavgifter	47 525	49 166
Renhållning	51 949	59 769
Förbrukningsinventarier/materiel	722	3 717
Fastighetsförsäkringar	21 092	20 133
Kabel-tv, bredband	58 612	58 586
Förvaltnings- och externa kostnader	87 837	74 112
Styrelse- och mötesarvoden	30 000	25 998
Sociala avgifter	9 875	10 503
Summa	632 537	645 397

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 885 911	21 885 911
Årets anskaffningar	181 920	0
Utgående anskaffningsvärde	22 067 831	21 885 911
Ingående ackumulerade avskrivningar	-94 131	0
Årets avskrivning	-94 131	-94 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 262	-94 131
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	29 045 569	28 957 780
Taxeringsvärde byggnader	17 400 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 000 000
	37 200 000	36 000 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	144 014	144 014
Ackumulerad avskrivning	-82 350	-71 106
Årets avskrivning	-11 244	-11 244
Summa	50 420	61 664

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Bredbandsavgift	4 470	4 470
Försäkring	7 176	6 739
Städning	3 750	3 750
Förvaltning	7 289	0
Summa	22 685	14 959

Not 8 Kassa och bankmedel

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Nordea företagskonto	0	0
Summa	0	0

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2013-01-01	24 250 284	34 570	-241 177	-204 093	23 839 584
Avsättning till underhållsfond	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-204 093	204 093	-
Årets resultat	-	-	-	-216 460	-216 460
Eget kapital 2013-12-31	24 250 284	34 570	-445 270	-216 460	23 623 124

Not 10 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes Rörligt</u>
Nordea	2,33%	-	3 000 000	-
Summa fastighetslån		0	3 000 000	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del **3 000 000**

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Personalskatt	9 000	7 200
Sociala avgifter	9 425	7 540
Checkräkningskredit, limit 2 500 000 kr	2 339 058	1 953 597
Summa	2 357 483	1 968 337

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	0	3 682
Övriga upplupna kostnader	60 219	134 745
Förutbetalda hyror och avgifter	65 103	35 090
Summa	125 322	173 517

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	3 865 000	3 865 000
	3 865 000	3 865 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	3 125 000	3 125 000
Pantbrev i eget förvar	2 000 000	2 000 000

Stockholm 2014-

Mats Lindbäck
Ordförande

Elisabeth Martinsson

Mattias Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-

Anders Jansson