

Bostadsrättsföreningen

Ankaret 21

Årsredovisning 2009

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009 01 01- 2009 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 2009-04-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck	Ordförande
	Ola Johansson	Ekonomiansvarig
	Christina Tysklind	Sekreterare
	Conny Fast	Ledamot

Suppleant	Sophia Turesson
	Stefan Plantman

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

	2009	2008	2007	2006
Årsavgifter lägenhet genomsnitt	471	471	513	524
Kassalikviditet %*	227%	280%	110	156
Belåning per kvadratmeter	1 758	1 758	2 781	2 938
Belåning/taxeringsvärde	0,11	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 27 april på restaurang Absinth. Förutom att vi behandlade sedvanliga stämмоangelägenheter åt vi en god middag och fick möjlighet att tala med varandra runt borden. Styrelsen som valdes vid detta möte har därutöver haft fem protokollförda sammanträden. Den 20 september samlades dessutom många medlemmar till en städ- och fixarkväll i trädgården och fick en hel del konkret gjort.

"Fasadprojektet" som vi planerat under flera år har nu startat genom att föreningen med hjälp av konsulter tar fram underlagsmaterial. Förhoppningsvis kommer detta resultera i konkreta arbeten på fasader, balkonger och fönster under våren eller sommaren.

För att förbättra husets fjärrvärmecentral har vi låtit installera en sk avfuktare som successivt tar bort syret ur vattnet som cirkulerar i radiatorerna.

Under vintern har källaren målats om och tvättstugan fräschats upp. 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 vi köpt ytterligare en tvättmaskin och en torktumlare som står fria att användas spontant utan tidsbokning. Nu har möjligheten att snabbt få en tvättid nära fördubblats.

Föreningens ekonomi är stabil. Resultaträkningen visar i år ett överskott på 60 000 kronor. Även om föreningens kostnader ökat och kommer att öka på grund av den planerade renoveringen av fasad och balkonger hoppas vi 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 är finansierad genom ett lån på tre miljoner och 18 miljoner direkt från medlemmarna genom så kallade insatser. Skillnaden mellan det reella värdet av huset och marken och föreningens lån uttrycker föreningens faktiska förmögenhet - någonstans mellan 25 och 30 miljoner kronor. 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 denna.

Av tradition ska styrelsen lämna förslag på hur hela det fria kapitalet i balansräkningen ska disponeras. Utan annat formellt beslut ligger det bundna egenkapitalet på 19 Mkr fast och föreningens fria egenkapital står till föreningsstämmans disposition. Styrelsen bedömer dock att det inte är aktuellt med någon utdelning från föreningen utan fortsätter på sedvanligt sätt och för över årets överskott till nästa års verksamhet och bokföring.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår därför stämman besluta föra både årets överskott, 61 038 kronor och det ackumulerade underskottet i ny räkning. Därigenom kommer det fria egenkapitalet, det vill säga de bokföringsmässigt ansamlade underskotten att uppgå till -225 592 kronor.

RESULTATRÄKNING

	NOT	2009 01 01 -2009 12 31	2008 01 01 -2008 12 31
Föreningens intäkter	1	824 785	835 894
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-120 847	-58 833
Fastighetsskatt		-38 160	-36 000
Driftkostnader	3	-413 395	-383 499
Förvaltnings- och externa kostnader		-65 195	-82 698
Personalkostnader	4	-39 044	-33 030
Avskrivningar	5	-14 400	-6 063
Rörelseresultat		133 745	235 771
Ränteintäkter		100	9 731
Räntekostnader		-72 807	-158 391
Resultat efter finansiella poster		61 038	87 112
Inkomstskatt	6	-25	-2 829
Årets resultat		61 013	84 283

BALANSRÄKNING	NOT	2009 12 31	2008 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 430 639	21 430 639
Inventarier	8	95 396	26 423
Summa anläggningstillgångar		21 526 035	21 457 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 308	1 595
Skattefordran		559	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 576	18 402
<i>Kassa och bankmedel</i>	10	452 924	404 893
Summa omsättningstillgångar		474 367	424 890
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>22 000 402</u>	<u>21 881 952</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Accumulerat underskott	13	-286 605	-370 887
Årets resultat		61 013	84 283
		-225 592	-286 605

Summa eget kapital

18 791 262 **18 730 249**

Långfristiga skulder

Fastighetslån	14	3 000 000	3 000 000
---------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		109 455	62 638
Skatteskulder		0	8 021
Övriga kortfristiga skulder	15	8 400	7 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	91 285	73 844
Summa kortfristiga skulder		209 140	151 703

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 000 402 **21 881 952**

Ställda säkerheter	17	3 865 000	3 865 000
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	2009	2008
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och hyror bostäder	803 544	803 544
Administrativa avgifter	7 801	12 190
Utdelning Brandkontoret	13 440	20 160
	824 785	835 894
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	153	7 120
Hissar	7 130	8 370
Elinstallationer	4 182	905
Tvättutrustning	1 855	0
Ventilations- och sanitetskostnad	0	5 238
Trädgårdsanläggning	2 415	0
	15 735	21 633
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Besiktning av balkonger och åtgärdsförslag	23 750	0
Modernisering av el i trapphus och källare	13 426	0
Ny fjärrvärmecentral	49 995	0
Utbyte av regulator till ventilation	17 941	0
Spolning av avloppsstammar	0	37 200
Totala underhållskostnader	120 847	58 833
3 Driftskostnader		
Städning entreprenad	19 500	19 500
Fastighetsjour, nyckeldeponering	2 094	0
Uppvärmningskostnad	209 741	202 491
Sotning imkanaler	0	0
Vatten- och avloppsavgifter	33 580	33 482
Elavgifter	30 579	30 481
Renhållning	49 698	52 554
Förbrukningsmateriel	670	876
Fastighetsförsäkringar	12 674	7 955
Kabel-tv och bredband	54 859	36 160
	413 395	383 499

	2009	2008
4 Personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd.		
Styrelsearvoden	29 998	24 999
Sociala avgifter	9 046	8 031
	39 044	33 030
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 10 av 10.	3 156	3 156
Tvättmaskin 2007 avskrivs enligt plan, år 3 av 10.	2 907	2 907
Tvättutrustning 2009 avskrivs enl plan, år 1 av 10.	8 337	0
	14 400	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 26,3 procent.		
	2009 12 31	2008 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
Tvättmaskin och torktumlare 2009	83 373	0
Akkumulerad avskrivning	-48 618	-34 218
	95 396	26 423
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredband gruppavtal 1 jan - 14 mars	11 026	11 175
Förutbetald försäkring 1 jan - 30 april	4 300	3 977
Förutbetald städning 1 jan - 28 febr	3 250	3 250
	18 576	18 402
10 Kassa och bankmedel		
Nordea	451 403	401 496
Skattekonto	1 521	3 397
	452 924	404 893

	2009 12 31	2008 12 31		
11 Insatser				
Belopp vid årets ingång	17 447 941	17 447 941		
Belopp vid årets utgång	17 447 941	17 447 941		
12 Upplåtelseavgifter				
Belopp vid årets ingång	1 534 344	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	-370 888	84 283		
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	84 283	-84 283		
Årets resultat		61 013		
Belopp vid årets utgång	-286 605	61 013		
14 Fastighetslån			Skuld	Räntebindn.
Nordea	3 000 000	1,68%	0	rörlig ränta
	3 000 000		0	
Avgår beräknade amorteringar nästa verksamhetsår redovisade som kortfristig skuld.	0			
	3 000 000			
	2009 12 31	2008 12 31		
15 Övriga kortfristiga skulder				
Personalskatt	8 400	7 200		
	8 400	7 200		
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna kostnader	28 567	36 736		
Förutbetalda hyror och avgifter	62 718	37 108		
	91 285	73 844		

	2009 12 31	2008 12 31
17 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SBAB	3 865 000	3 865 000
	3 865 000	3 865 000
Pantbrev i eget förvar	2 000 000	2 000 000
Obelånade pantbrev förvarade hos Lantmäteriet	3 135 000	3 135 000

Stockholm 2010-

Mats Lindbäck

Ola Johansson

Christina Tysklind

Conny Fast

Min revisionsberättelse har avgivits
Stockholm 2010-

Agneta Bergman

Specifikation till årsredovisning

	2009	2008
Förvaltnings- och externa kostnader		
Revisionsarvoden	12 750	11 000
Förvaltningsarvode	25 857	25 187
Årsmöteskostnader	4 946	18 500
Kostnader vid styrelsemöten	5 683	5 245
Telefon	448	1 797
Avgifter till Fastighetsägarför. SBC o Bolagsv.	5 050	7 061
Bankgiro- och bankavgifter	1 132	1 698
Avgifter för kontrolluppgifter och pansättningar	8 405	10 482
Övriga administrationskostnader	924	1 728
	65 195	82 698

	2009 12 31	2008 12 31
Leverantörsskulder		
Fortum Markets	49 479	
(felbetald faktura)	-572	
Hellstens	2 408	
Nordiq Göteborg AB	49 995	
Av Line Ab	4 182	
Skellefteå Kraft	3 963	
Totalt föregående år		62 638
	109 455	62 638

Upplupna kostnader

Räntor	3 870	11 155
Sociala avgifter	8 797	7 781
Upplupen elkostnad	0	3 000
Upplupen vattenkostnad	3 900	4 300
Revision	12 000	10 500
	28 567	36 736

BUDGET OCH RESULTAT

(Alla belopp i tkr)	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2010	2009	2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter	803,5	803,5	803,5	803,5
Utdelning från Brandkontoret	15,0	13,4	15,0	20,2
Övriga intäkter	5,0	7,8	5,0	12,2
SUMMA INTÄKTER	823,5	824,7	823,5	835,9
RÖRELSENS KOSTNADER				
UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Löpande fastighetsunderhåll	46,0	15,7	75,7	21,6
Periodiskt fastighetsunderhåll	0,0	105,1	0,0	37,2
	-46,0	-120,8	-75,7	-58,8
DRIFTSKOSTNADER				
Fastighetsskatt	38,3	38,2	37,5	36,0
Fastighetsskötsel, städning	23,0	21,6	22,0	19,5
Sociala kostnader	8,0	9,0	8,0	8,0
Uppvärmningskostnader	217,0	209,7	230,0	202,5
Sotning imkanaler	0,0	0,0	5,0	0,0
Vatten- och avloppsavgifter	34,0	33,6	34,0	33,5
Elavgifter	38,0	30,6	45,0	30,5
Renhållning	64,0	49,7	59,0	52,6
Snöröjning o transporter	0,0	0,0	0,0	0,0
Förbrukningsmaterial	2,0	0,7	1,0	0,9
Försäkringar	13,3	12,7	13,0	8,0
Kabel-TV	0,0	0,0	8,0	4,1
Bredband gruppanslutning	57,0	54,9	0,0	32,0
Administrationskostnader	105,0	95,1	105,0	107,6
	-599,6	-555,8	-567,5	-535,2
AVSKRIVNINGAR				
Byggnader (bokfört värde lägre än värdering)	0,0	0,0	0,0	0,0
Avskrivning övrigt (tvättutr)	2,9	14,4	6,1	6,1
	-2,9	-14,4	-6,1	-6,1
FINANSIELLA INTÄKTER O KOSTNADER				
Ränteintäkter	0,0	0,1	8,0	9,7
Räntekostnader	-75,0	-72,8	-180,0	-158,4
	-75,0	-72,7	-172,0	-148,7
FONDFÖRÄNDRINGAR				
Fastighetens underhållsfond				
Avsättning	0,0	0,0	0,0	0,0
Uttag	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0
SKATT	0,0	0,0	-2,2	-2,8
RESULTAT	100,0	61,0	-0,0	84,3

