

**Bostadsrättsföreningen
ANKARET 21
Årsredovisning 2002**

ORIGINAL

FOTOKOPIA
vars äkthet bestyrkes:

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002 01 01 - 2002 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma i april 2002 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck	Ordförande
	Ola Johansson	Kassör
	Christopher Onajin	Ledamot
	Pernilla Öjjerholm	Ledamot

Suppleant	Niklas Andersson
	Monika Nilsson

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 elpisar.

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

	2002	2001	2000
Årsavgifter lägenhet genomsnitt	393	365	370
Kassalikviditet %*	1	29	578
Belåning per kvadratmeter	2579	2345	2345

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

Fastighetsförvaltning

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

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

FOTOKOPIA
vars äkthet bestyrkes:

Föreningens verksamhet har nu gått in i ett lugnare tempo. Alla de förbättringar och renoveringsåtgärder av huset som vi önskade, eller kände oss tvingade att genomföra är nu faktiskt färdiga. Kanske förutom uppsnyggningen av hisskorgen. Här handlar det fortfarande om att hitta en bra snickare som vill göra arbetet till ett bra pris. Men det arbetet brådskar inte, här handlar det mest om estetik.

Årets resultat - som kan synas skrämmande dåligt - beror på tre orsaker. Dels ligger en hel del kostnader för renoveringsåtgärder i detta bokslut. Det är åtgärder som utfördes i slutet av 2001, och under de första dagarna av 2002, men som fakturerats under detta bokföringsår. Ofta sätter bostadsrättsföreningar av pengar i bokslutet genom avskrivningar eller fonderingar för att ha råd med denna typ av investeringar. Vi har gjort investeringarna och tar i stor utsträckning kostnaderna direkt. Därför gör vi heller inte några avsättningar i bokslutet.

Den andra orsaken till underskottet är att det är ett planerat underskott. Föreningen har alltså planerat för ett till synes "dåligt" underskott. Vi har gjort det för att totalt minimera den skatt, och därmed utgifter, vi betalar för vårt boende. I detta specifika fall handlar det om att minska den sk schabloninkomstskatten genom att försämra föreningens räntenetto.

Den uppmärksamme bokslutsanalytikern ser till exempel att föreningens kassa vid årsskiftet var noll. Därför har vi, i början av 2003 tagit upp ytterligare ett lån för föreningen. Denna gång på 400.000 kr.

Den tredje orsaken är att tyvärr att kostnaderna för föreningen - och då främst skatten och värmekostnaderna - har blivit dyrare än förväntat. Därför tvingas föreningen höja avgifterna till nästan den nivå som vår ekonomiska plan från 1999 förutsätter. Trots att föreningens soliditet fortfarande är mycket god kommer denna avgiftshöjning att resultera i en bättre balans mellan löpande inkomster och utgifter. Bland annat beroende på hur energikostnaderna, som utgör ungefär en knapp tredjedel av föreningens ekonomi, och hur energiförbrukningen utvecklas kommer vi eventuellt tvingas till fortsatta justeringar. Även ränteutvecklingen är naturligtvis av stor betydelse för vår ekonomi.

Resultatdisposition

balanserat resultat	-108 509,05
årets förlust	-193 589,48
	-302 098,53

Styrelsen föreslår att årets förlust 193 589,48 kronor och den balanserade förlusten 108 509,05 kronor, tillsammans 302 098,53 kronor, balanseras i ny räkning.

FOTOKOPIA
vars äkthet bestyrkes:

RESULTATRÄKNING

	NOT	2002 01 01 2002 12 31	2001 01 01 -2001 12 31
Föreningens intäkter	1	711 418	667 339
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-71 172	-45 255
Fastighetsskatt		-100 825	-79 185
Driftskostnader	3	-325 401	-303 953
Förvaltnings- och externa kostnader		-56 521	-60 842
Personalkostnader	4	-27 529	-36 784
Avskrivningar	5	-3 156	-3 156
Rörelseresultat		126 815	138 163
Ränteintäkter		2 882	25 624
Räntekostnader		-220 558	-189 486
Resultat efter finansiella poster		-90 861	-25 699
Fondförändringar			
Avsättning fastighetens underhållsfond		0	0
Resultat före skatt		-90 861	-25 699
Inkomstskatt		-102 728	-82 810
Årets resultat		-193 589	-108 509

FOTOKOPIA
vars äkthet bestyrkes

Brf Ankaret 21

769604-5421

BALANSRÄKNING

NOT

2002 12 31

2001 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 21 248 314 21 078 135

Inventarier 7 22 095 25 251

Summa anläggningstillgångar 21 270 409 21 103 386

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar 1 943 1 344

Kassa och bankmedel 8 0 102 069

Summa omsättningstillgångar 1 943 103 413

SUMMA TILLGÅNGAR

21 272 352

21 206 799

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser 16 952 284 16 928 500

Fritt eget kapital

Fastighetens underhållsfond 9 34 570 34 570

Balanserat resultat -108 509 0

Årets resultat -193 589 -108 509

Summa eget kapital 16 684 755 16 854 561

Långfristiga skulder

Fastighetslån 10 4 400 000 4 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 36 168 145 392

Skatteskulder 78 276 63 349

Övriga kortfristiga skulder 11 8 293 81 600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 12 64 860 61 897

Summa kortfristiga skulder 187 597 352 238

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 272 352

21 206 799

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 13 7 000 000 7 000 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

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	2002 12 31	2001 12 31
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och hyror bostäder	695 684	572 214
Hysesintäkter lokaler	0	85 045
Administrativa avgifter	2 714	0
Utdelning Brandkontoret	13 020	10 080
	711 418	667 339
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	4 218	8 688
Målningsarbeten	1 949	0
Hissar	2 476	3 130
Elinstallationer	3 174	16 643
Tvättutrustning	2 938	2 682
Värmeinstallationer	5 151	4 814
Ventilations- och sanitetskostnad	5 080	1 600
Maskiner	1 781	6 882
Trädgårdsanläggning	6 907	817
	33 672	45 255
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Ny entréport och kodlås	69 554 *	
Målning tvättstuga och källargångar	37 875 *	
Länsump i hissrop	11 750 *	
Spolning avloppsstammar	37 500	
Montage spaltventiler på fönster	51 000 *	
	207 679	
*Avgår aktiverat för nyinvesteringar	-170 179	
Totala underhållskostnader	71 172	45 255

FOTOKOPIA
vars äkthet bestyrkes:

	2002 12 31	2001 12 31
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	19 098	14 619
Uppvärmningskostnad	190 722	178 922
Sotning	0	6 500
Vatten- och avloppsavgifter	39 555	37 146
Elavgifter	26 997	24 034
Renhållning	32 744	27 394
Snöröjning/transporter	0	247
Förbrukningsmateriel	6 010	4 778
Fastighetsförsäkringar	7 323	6 657
Kabel-tv	2 952	3 656
	325 401	303 953
4 Personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd.		
Styrelse och mötesarvoden	21 995	23 998
Löner och kostnadsersättningar	0	4 750
Sociala avgifter	5 534	8 036
	27 529	36 784
5 Avskrivningar		
En tvättmaskin avskrivs enligt plan 3/10.	3 156	3 156
	3 156	3 156
6 Fastigheter		
Anskaffning	13 912 135	12 888 000
Nyinvesteringar	170 179	1 024 135
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	21 248 314	21 078 135
Taxeringsvärde byggnader	12 448 000	9 775 000
Taxeringsvärde mark	6 961 000	5 463 000
	19 409 000	15 238 000
7 Inventarier		
Tvättmaskin år 2000	31 563	31 563
Akkumulerad avskrivning	-9 468	-6 312
	22 095	25 251
8 Kassa och bankmedel		
Nordea	0	102 069
	0	102 069

FOTOKOPIA
vars äkthet bestyrkes:

	2002 12 31	2001 12 31
9 Fastighetens underhållsfond		
Ingående balans	34 570	34 570
Årets avsättning	0	0
	34 570	34 570

10 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
SBAB	4 000 000	5,00%	0	rörlig ränta
SBAB	400 000	5,10%	0	rörlig ränta
	4 400 000		0	

Avgår beräknade amorteringar år 2003
redovisade som kortfristig skuld.

0
4 400 000

	2002 12 31	2001 12 31
11 Övriga kortfristiga skulder		
Personalskatt	5 100	6 600
Ersättning konsultarbete	0	75 000
Bankkonto Nordea	3 193	0
Beräknade amorteringar nästa verksamhetsår	0	0
	8 293	81 600

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	16 908	37 511
Förutbetalda hyror och avgifter	47 952	24 386
	64 860	61 897

FOTOKOPIA
vars äkthet bestyrkes:

2002 12 31 2001 12 31

13 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

SBAB	7 000 000	7 000 000
Pantbrev i eget förvar	7 000 000	7 000 000
	2 000 000	2 000 000

Stockholm 2003- 04- 24


Mats Lindbäck


Ola Johansson


Christopher Orfajin


Pernilla Öjerholm

Min revisionsberättelse har avgivits
Stockholm 2003-

Agneta Bergman

FOTOKOPIA
vars äkthet bestyrkes:

FINANSIERINGSANALYS

Löpande verksamhet	2002	2001
Rörelseintäkter	714 300	692 963
Rörelsekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-904 734	-798 316
Rörelseresultat	-190 434	-105 353
Extraordinära poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	-190 434	-105 353
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	-599	2 086
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	-164 641	168 777
Medel bundna/tillförda i löpande verksamhet	-355 674	65 510
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-170 179	-1 024 135
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
	-170 179	-1 024 135
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ ÖVERSKOTT (+)	-525 853	-958 625
Finansiering		
Ökning (+) / minskning (-) av insatser	23 784	0
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	400 000	0
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-102 069	-958 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	0	102 069

FOTOKOPIA
vars äkthet bestyrkes:

Jag, Agneta Bergman Johansson, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Ankaret 21.
För räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionsred granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningsred och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning. Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm den 25 april 2003



Agneta Bergman Johansson