

Brj. Ankaret 21
769604-5421

Bostadsrättsföreningen
ANKARET 21
Årsredovisning 2000

ORIGINAL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1999 12 28- 2000 12 31.
Bostadsrättsföreningen bildades 1999 och den 28 december förvärvades fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har under årets senaste del haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck	Ordförande
	Niklas Andersson	Sekreterare från och med 2000 06 25
	Jonas Nyström	Sekreterare till och med 2000 06 24
	Ola Johansson	Kassör
	Peter Ahlén	Ledamot
	Pernilla Öijerholm	Ledamot

Suppleant	Guiseppe Mingarini
	Monica 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 30 lägenheter och en lokal.

Huset har fem våningar med hiss och är beläget på Arbetargatan 34, 112 45 Stockholm.

Total bostadsyta: 1 507 m²

Total lokalyta: 132 m²

Utveckling

	2000
Årsavgifter lägenhet genomsnitt	370 fr o med 2000 08 01, dessförinnan 444 kr
Kassalikviditet	5,78
Belåning per kvadratmeter	2440

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

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

Försäkringar

Fastigheten har under året varit försäkrad i Svenska Brand men är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Vårt första år som ägare av Ankaret 21 är tillända och detta är föreningens första årsberättelse. Naturligtvis har det också varit mycket händelserikt. Därför är också denna beskrivning lite mer utförlig än vad årsberättelserna troligen kommer att vara i framtiden.

Det frö som Ola Johansson sådde genom att på eget initiativ kolla av vårt intresse av att köpa huset resulterade i att vi, efter ett informationsmöte den 27 april 1999, beslöt att gå vidare. Vår anmälan om förköp registrerades hos tingsrätten dagen före halvårsskiftet 1999. Då – som så ofta under året var det bråttom. Reglerna för bostadsrättsföreningars förköpsrätt skulle nämligen ändras vid halvårsskiftet och vi var bara drygt hälften av de boende som var intresserade av att bilda förening, precis på den undre gränsen enligt då gällande lagstiftning. Det som stärkte oss i vår ambition var ett i andra hand återgivet löfte från fastighetsägaren Svante Björk om att sälja huset till ett angivet pris förutsatt att affären kunde göras upp före årsskiftet 2000.

Det fortsatta arbetet (upphandling av konsulter, teknisk besiktning, upprättande av ekonomisk plan med mera) gick med rekordfart. Efter ett enhälligt beslut på vår köpstämman den 2 december kom vi igång med realförhandlingar med Svante Björk veckan före jul.

Först i mellandagarna 1999 kom vi överens om att köpa huset med i princip omedelbart tillträde, den 28 december 1999. Uppgårelsen innebar att vi köpte huset och Björk fick rätt att inreda vinden till bostadslägenhet för sig själv och att två namngivna personer skulle bli medlemmar i föreningen på samma villkor som vi övriga när några lägenheter blev tillgängliga. Björks alternativ till försäljning var ju att behålla huset, genomföra vindsinredningen och därefter överväga en försäljning.

Vår uppgörelse vid köpet, och uppföljande överenskommelser under året om vindsinredningen innebär att föreningens ekonomi i princip inte kommer att påverkas. De hyresintäkter som bortfaller p g a att bilverkstaden i källaren inretts till lägenhetsförråd och ökande energikostnader mm kompenseras av tillkommande årsavgift för vindslägenheten.

Med hänsyn till fastighetsprisernas utveckling under året gjorde vi nog rätt som accepterade uppgörelsen.

Den ekonomiska planen som upprättades i anslutning till köpet baserar sig på att antalet intresserade som ville köpa huset som bostadsrätt i slutet av november var precis det minimiantal, 2/3 av det totala antalet lägenheter, som lagen kräver. Det var en spännande sammanräkning av antalet villiga köpare - skulle vi bli tillräckligt många för att få köpa

huset? Vår oro visade sig obefogad, vid köpet var vi tre medlemmar fler än den undre gränsen. Därefter har under året har allt fler hyresgäster anslutit sig till föreningen och deras lägenheter har omvandlats till bostadsrätter. Idag återstår blott en av våra 29 lägenheter som hyresrätt.

I grunden är naturligtvis detta mycket positivt - vi är alla med och tar ägaransvar för vårt boende. Föreningens soliditet har också stärkts högst påtagligt. Av de, enligt den ekonomiska planen planerade 9 Mkr i föreningslån tog vi ett lån på 7 Mkr - mer behövdes inte p g a en lägre köpeskillning och något fler medlemmar. Genom att vi under året dessutom blivit ännu fler medlemmar har vi kunna amortera av 3 Mkr på detta lån. Det betyder att vår ekonomi är väsentligt mer stabil - men samtidigt har vi drabbats av en, i styrelsens mening "onödigt" hög fastighetsskatt. Hade vi från början anat att i samtliga skulle bli medlemmar hade vi troligen föreslagit en annan fördelning av lånen för övertagandet - d v s av den totala köpeskillningen hade vi nog av skatteskäl lagt en något mindre andel på medlemmarna, och mer på föreningen.

Arbetet i styrelsen har varit mycket intensivt och självklart präglats av att detta är vårt första år som ägare samtidigt som ombyggnaden av vinden har satts igång. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Därutöver har vi träffats, tidvis nästan dagligen, informellt för att överlägga och arbeta.

Ett tjugotal avtal – av mer eller mindre rutinmässig karaktär har övertagits från den tidigare fastighetsägaren eller nytecknats. Det handlar om allt ifrån avtal om "Hesa Fredrik", försvarets larmtuta på taket till avtal om ekonomiadministration med Castor i Sundsvall och gränsdragningen när det gäller ansvar och kostnader för byggnadsarbetena på vinden. Vår strävan har varit, och är, att göra så mycket som möjligt själva genom frivilliga krafter i huset och samtidigt söka pressa kostnaderna för inköp och tjänster för att därigenom pressa ner boendekostnaderna för alla. Hade arbetet skötts utan ideella insatser hade föreningens kostnader säkert varit 150.000 högre än vad de varit under året.

Genom den tekniska besiktning som genomfördes i anslutning till köpet av huset och de ombyggnadsarbeten som nu pågår kan sägas att vi har en mycket god uppfattning om husets tekniska skick.

De anmärkningar på husets som framkom i den ekonomiska planen rörde behovet av att lägga om taket och byta hissmaskineri. Detta borde åtgärdas inom en femårsperiod enligt

besiktningssprotokollet. Därutöver ansågs vårt hus vara i gott skick. Båda dessa anmärkningar kommer nu att åtgärdas i samband med ombyggnaden av vinden utan kostnad för föreningen.

Vad som dock framkommit vid besiktningen inför bygget är att våra skorstensstockar till de öppna spisarna är otäta och måste åtgärdas. Vidare finns det synpunkter på att ventilationssystemet i huset fungerar mindre bra - även om det godkänts i den lagstadgade "OVKn" (Obligatorisk ventilationskontroll). Om det finns möjlighet att åtgärda detta i samband med bygget till rimliga kostnader vore det definitivt bra. I standardhöjande syfte kan det också övervägas om inte fönsterpartierna mot gården bör bytas - men här finns inga konkreta planer. Gården, däremot, i första hand mot gatan, men eventuellt också på husets andra sida bör rustas upp. För närvarande pågår planering för att kunna genomföra detta till våren.

Vår ekonomi är solid. Det bokslut som vi lägger fram - som i skrivandets stund inte är klart i detalj - visar på ett resultat utan vare sig stora förluster eller överskott.

Utöver den mycket kraftigt förstärkta soliditet som vår amortering har medfört har vi också god likviditet, drygt 1 Mkr. Om vi skulle behöva finns det således ett stort utrymme för ytterligare lån. Men risken för att det skall dyka upp några nya stora oplanerade kostnader bedömer vi som liten. Mot denna bakgrund och kraftiga besparingar när det gäller köpta tjänster beslöt vi att från halvårsskiftet 2000 sänka avgifterna till föreningen med 20 %.

Därefter har vårt nya, och drastiskt höjda taxeringsvärde fastställts - och därmed ökar vår fastighetsskatt. Eftersom vi rent praktiskt enbart ser fastighetsskatten som en ren kostnad, som betalas med tidigare beskattade medel ser vi det som angeläget att minska denna. En möjlig åtgärd kan här vara att under en period medvetet underbalansera budgeten, det vill säga driva föreningen med förlust. Hur det blir med detta är dock en uppgift för 2001 års styrelse.

Under året har två lägenheter bytt ägare, och ytterligare en strax efter årsskiftet. Det är en väsentligt mindre andel än vad som är brukligt i nybildade föreningar. Även om det naturligtvis inte är hela sanningen ser vi i styrelsen detta gärna som ett tecken på att Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 är en förening där vi bor till låga kostnader och dessutom trivs i.

Reparationer under året

Föreningen har under året anskaffat en ny tvättmaskin.

Resultatdisposition

årets resultat

0

Resultatet har avjämnats mot fastighetens underhållsfond.

Brf Ankaret 21
769604-5421
RESULTATRÄKNING

NOT **1999 12 28**
-2000 12 31

Föreningens intäkter	1	798 375
Föreningens kostnader		
Underhållskostnader	2	-43 442
Fastighetsskatt		-62 804
Driftskostnader	3	-265 870
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-40 166
Personalkostnader	5	-42 607
Avskrivningar	6	-3 156
Rörelseresultat		340 331
Ränteintäkter		7 934
Räntekostnader	7	-288 752
Resultat efter finansiella poster		59 513
Fondförändringar		
Avsättning fastighetens underhållsfond		-34 570
Resultat före skatt		24 943
Inkomstskatt		-24 943
Årets resultat		0

Brf Ankaret 21
769604-5421
BALANSRÄKNING

NOT 2000 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	20 054 000
Inventarier	9	28 407
Summa anläggningstillgångar		20 082 407

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	10	3 430
--------------------------------	----	-------

Kassa och bankmedel

	11	1 060 694
--	----	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 064 124

SUMMA TILLGÅNGAR

21 146 531

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

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

Årets resultat		0
----------------	--	---

Summa eget kapital		16 963 070
---------------------------	--	-------------------

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	14	37 178
--------------------	----	--------

Skatteskulder		87 830
---------------	--	--------

Övriga kortfristiga skulder	15	285
-----------------------------	----	-----

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	58 168
--	----	--------

Summa kortfristiga skulder		183 461
-----------------------------------	--	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 146 531

Ställda säkerheter

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

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

Årsredovisningen framställd av
Förvaltnings AB Castor

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Nya årsredovisningslagen tillämpas.

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

2000 12 31

1 Föreningens intäkter

Årsavgifter och hyror bostäder

713 327

Hysesintäkter lokaler

85 048

798 375

2 Underhållskostnader

Löpande underhåll

Byggnadsarbeten

10 601

Hissar

3 462

Tvättutrustning

575

Värmeinstallationer

6 244

Ventilations- och sanitetskostnad

4 435

Konsultarvoden

18 125

43 442

2000 12 31

3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel/städning entreprenad	6 293
Uppvärmningskostnad	151 006
Vatten- och avloppsavgifter	38 464
Elavgifter	24 559
Renhållning	24 364
Snöröjning/transporter	2 750
Förbrukningsmateriel	3 109
Fastighetsförsäkringar	10 625
Kabel-tv	4 700
	265 870

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Revisionsarvoden	5 000
Förvaltningsarvode	19 438
Kost, logi och representation	2 344
Porto	810
Telefon	2 362
Avgifter till myndigheter	6 162
Lokalkostnader	2 376
Kontorsmaterial	403
Adm. kontor övrigt	1 272
	40 166

5 Personalkostnader

Föreningen har 1 man anställd.	
Styrelse och mötesarvoden	24 997
Löner och kostnadsersättningar	8 550
Sociala avgifter	9 060
	42 607

6 Avskrivningar

En tvättmaskin avskrivs enligt plan 1/10.	3 156
	3 156

2000 12 31

7 Räntekostnader

Räntekostnader	288 752
Avgår räntebidrag	0
	288 752

8 Fastigheter

Byggnadsvärde	12 888 000
Mark	7 166 000
Summa bokfört värde	20 054 000

Taxeringsvärde byggnader	7 924 000
Taxeringsvärde mark	4 406 000
	12 330 000

9 Inventarier

Tvättmaskin år 2000	31 563
Ackumulerad avskrivning	-3 156
	28 407

10 Övriga kortfristiga fordringar

Avräkning AMF-avgift	3 430
----------------------	--------------

11 Kassa och bankmedel

Nordbanken	1 060 694
Handelsbanken	0
	1 060 694

12 Fastighetens underhållsfond

Ingående balans	0
Årets avsättning	34 570
	34 570

13 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Amortering	Omsättes
SBAB	4 000 000	4,75%	0	rörlig ränta
	4 000 000		0	

Avgår beräknade amorteringar år 2001
redovisade som kortfristig skuld.

0
4 000 000

2000 12 31

14 Leverantörsskulder

Birka Energi (värme nov-dec)	33 156
Stockholms Fastighetsägarför. (extrasopor)	4 022
	37 178

15 Övriga kortfristiga skulder

Personalskatt	285
Beräknade amorteringar år 2001	0
	285

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Vatten	4 000
Sociala avgifter	265
Revision	5 000
Förutbetalda hyror och avgifter	48 903
	58 168

2000 12 31

17 Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar
SBAB

7 000 000

7 000 000

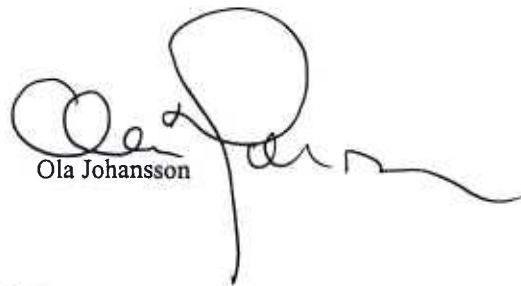
Pantbrev i eget förvar


2 000 000


Stockholm 2001-


Mats Lindbäck

Niklas Andersson


Ola Johansson


Peter Ahlén


Pernilla Öijerholm

Min revisionsberättelse har avgivits
Stockholm 2001-

Agneta Bergman

FINANSIERINGSANALYS

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