

Bostadsrättsföreningen

Ankaret 21

Årsredovisning 2005

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005 01 01- 2005 12 31.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma i april 2005 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck	Ordförande
	Ola Johansson	Kassör
	Christina Tysklind	Sekreterare
	Anna Bengtsson Lindroth	Ledamot

Suppleant	Anita Svedlind
	Niklas Jönsson

Revisorer

Ordinarie	Agneta Bergman
-----------	----------------

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 elspisar.

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

	2005	2004	2003	2002
Årsavgifter lägenhet genomsnitt	476	476	449	393
Kassalikviditet %*	132	143	188	1
Belåning per kvadratmeter	2949	2813	2814	2579

* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

Fastighetsförvaltning

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

Försäkringar

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens stadgar

Stadgarna registrerades 2000 12 22.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

Det gångna året har - som sig bör - varit ett relativt lugnt år ur förvaltningsperspektiv.

Städdagen den 18 september genomfördes med god uppslutning från medlemmarna och vi fick en hel del gjort.

Ventilationen i huset har åter mätts in och justerats men vi har fortfarande problem med de öppna spisarna i husets västra del.

Vid årsskiftet installerade vi en ny så kallad undercentral till fjärrvärmens. Förhoppningsvis kommer den att medföra ca 20 procent lägre uppvärmningskostnader. Vi tecknade samtidigt ett samarbetsavtal med leverantören NordiQ och vi kommer under de kommande tre åren dela de förväntade vinster som den förbättrade centralen ska medföra.

Undercentralen finansierades av ett nytt lån på 250 000 kronor från SBAB.

Föreningens webbsida på www.ankaret21.se fungerar bra som vägvisare om vår bostadsrättsförening. Den underlättar bland annat mäklarnas - och därmed också styrelsen arbete i samband med överlåtelse.

Under året har ett flertal lägenheter bytt ägare, till allt högre priser. Vi menar att vårt hus nu har sådana kvaliteter som motiverar priser klart över genomsnittet i området.

Föreningens ekonomi är stabil. Vi gör åter ett underskott, i år på cirka 40 000 kronor. Tyvärr är det kostnaderna för skatt och fjärrvärme som tar en allt större del av vår ekonomi. För andra gången är nu fastighets- och schablonskatt vår enskilt största utgiftspost.

Vår förmögenhet, mätt med hjälp av taxeringsvärdet, har legat still under året, men ligger fortfarande långt över både våra lån och vårt bokförda värde på fastigheten. Att taxeringsvärdet ligger still beror främst på att skattemyndigheterna gått från systemet med årliga uppräknings av taxeringsvärden. Vårt taxeringsvärde kommer inte att ändras före kommande allmänna fastighetstaxering 2007. Vi har dock noterat att överlåtelsepriserna på lägenheter gått upp med ca 25 procent under året. I relation till detta kan vi leva med ett underskott på 40 000 kr.

Det faktum att vi inte gör några traditionella bokföringsmässiga underhållsfonderingar eller avskrivningar av huset har ifrågasatts. Detta motiverar en förklaring.

Motiven till att vi avstår från avsättningar är flera - men framförallt skulle dessa åtgärder minska redovisningens förklaringsvärde för den som är obekant med huset.

Avskrivningar är normalt till för att markera att fastigheten över tiden minskar i värde. Saknas det efterfrågan på bostäder kan detta inträffa. Men i Stockholms innerstad är det tvärtom så att värdet av fastigheter bara stiger. Vi har därutöver genomfört en rad åtgärder som klart höjt värdet på fastigheten. För att redovisningen ska spegla verkligheten borde således värdet av vårt hus skrivas upp - under de senast fem åren har taxeringsvärdet mer än dubblats. Men vår redovisning vägleds av den så kallade försiktighetsprincipen.

Därför avstår vi från både avskrivningar och uppskrivningar av fastighetens värde.

Vi avstår också att sätta av medel till någon underhållsfond eftersom vi har en underhållsplan som visar att inga underhållsåtgärder planeras utöver normalt löpande underhåll.

Även om fonderingar och avskrivningar endast är bokföringsmässiga åtgärder som inte påverkar föreningens likviditet eller förmåga att betala räkningar så påverkas det bokföringsmässiga resultatet - det ser ut som om föreningens underskott ökar. Detta skulle kunna förleda någon att tro att behovet av inkomstförstärkningar är större än vad det, enligt styrelsens mening är.

Vi årsskiftet höjde vi våra avgifter med tio procent. Ytterligare avgiftshöjningar måste komma från medlemmarnas redan beskattade inkomster, och är därför privatekonomiskt kännsbar. Så länge vårt hus inte förfaller - vilket knappast någon kan hävda att det gör - finns det således starka argument för att undvika ytterligare avgiftshöjningar.

Resultatdisposition

balanserat resultat	-449 691,54
årets resultat	-44 380,91
Till föreningsstämmans förfogande	-494 072,45

Styrelsen föreslår att årets förlust, 44 380,91 kronor, och den balanserade förlusten 449 691,54 kronor, tillsammans 494 072,45 kronor, balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING	NOT	2005 01 01	2004 01 01
		-2005 12 31	- 2004 12 31
Föreningens intäkter	1	854 238	849 945
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-30 337	-45 286
Fastighetsskatt		-106 783	-103 567
Driftskostnader	3	-387 687	-371 292
Förvaltnings- och externa kostnader		-63 338	-52 206
Personalkostnader	4	-31 563	-30 898
Avskrivningar	5	-3 156	-3 156
Rörelseresultat		231 375	243 541
Ränteutgifter		129	727
Räntekostnader		-126 247	-149 333
Resultat efter finansiella poster		105 257	94 935
Inkomstskatt		-149 638	-143 190
Årets resultat		-44 381	-48 255

BALANSRÄKNING	NOT	2005 12 31	2004 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 374 314	21 248 314
Inventarier	7	12 627	15 783
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	15 000	0
Summa anläggningstillgångar		21 401 941	21 264 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
<i>Kassa och bankmedel</i>			
	9	421 942	232 047
Summa omsättningstillgångar		421 942	232 047
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>21 823 883</u>	<u>21 496 144</u>
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 952 284	16 952 284
Fastighetens underhållsfond		34 570	34 570
		16 986 854	16 986 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
	10		
Balanserat resultat		-449 692	-401 436
Årets resultat		-44 381	-48 255
		-494 072	-449 692
Summa eget kapital		16 492 781	16 537 162
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	5 011 571	4 796 974
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		207 539	56 313
Skatteskulder		25 523	41 508
Övriga kortfristiga skulder	12	26 630	8 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	59 839	55 417
Summa kortfristiga skulder		319 531	162 008
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		<u>21 823 883</u>	<u>21 496 144</u>
 Ställda säkerheter			
	14	7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2005	2004
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl ränteintäkter	854 367	850 672
Rörelsekostnader inkl räntekostnader (exkl avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-895 592	-895 772
Jämförelsestörande poster	0	0
Från verksamheten internt tillfört	-41 225	-45 100
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning (-) /minskning (+) av fordringar	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	157 523	27 405
Medel bundna/tillförda i löpande verksamhet	116 298	-17 695
Investeringsverksamhet		
Ökning (-),/ minskning(+)		
Mark och byggnader	-126 000	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	-15 000	0
	-141 000	0
Finansieringsverksamhet		
Finansieringsbehov (-)/ överskott (+)	-24 702	-17 695
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	214 597	-3 026
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	189 895	-20 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	421 942	232 047

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	2005	2004
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter och hyror bostäder	832 632	832 632
Administrativa avgifter	10 266	6 393
Utdelning Brandkontoret	11 340	10 920
	854 238	849 945
2 Underhållskostnader		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	370	18 620
Hissar	11 565	6 328
Tvättutrustning	6 360	3 065
Värmeinstallationer	5 834	5 625
Ventilations- och sanitetskostnad	5 763	10 916
Trädgårdsanläggning	445	732
Totala underhållskostnader	30 337	45 286
3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	22 869	21 251
Uppvärmningskostnad	234 587	230 257
Vatten- och avloppsavgifter	31 593	31 840
Elavgifter	31 151	36 514
Renhållning	46 254	32 719
Förbrukningsmateriel	2 241	3 418
Fastighetsförsäkringar	11 903	11 336
Kabel-tv	7 089	3 957
	387 687	371 292

	2005 12 31	2004 12 31
4 Personalkostnader		
Föreningen har ingen anställd.		
Styrelse och mötesarvoden	24 998	24 000
Sociala avgifter	6 565	6 898
	31 563	30 898
5 Avskrivningar		
Då byggnaden har värderats till ett högre belopp än det bokförda värdet görs inga avskrivningar på byggnaden.		
En tvättmaskin avskrivs enligt plan, år 6 av 10.	3 156	3 156
	3 156	3 156
6 Fastigheter		
Ingående anskaffningsvärde	14 082 314	14 082 314
Anskaffad fjärrvärmecentral	126 000	0
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	21 374 314	21 248 314
Taxeringsvärde byggnader	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
	22 000 000	22 000 000
7 Inventarier		
Tvättmaskin år 2000	31 563	31 563
Akkumulerad avskrivning	-18 936	-15 780
	12 627	15 783
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
600 aktier i SBC á 25 kronor	15 000	0
9 Kassa och bankmedel		
Nordea	421 942	232 047
	421 942	232 047

10 Fritt eget kapital	Balanserat	Årets
	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	-401 436	-48 255
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	-48 255	48 255
Årets resultat		-44 381
Belopp vid årets utgång	-449 692	-44 381

11 Fastighetslån	Skuld	Ränta	Amortering	Räntebindn.
SBAB	3 985 715	2,42%	15 600	3 månader
SBAB	398 568	2,34%	1 520	3 månader
SBAB	250 000	2,40%	920	3 månader
SBAB	397 018	2,89%	1 690	3 månader
	5 031 301		19 730	
Avgår beräknade amorteringar år 2006 redovisade som kortfristig skuld.	-19 730			
	5 011 571			
	2005 12 31		2004 12 31	

12 Övriga kortfristiga skulder		
Personalskatt	6 900	7 200
Amorteringar på lån inom 12 mån	19 730	1 570
	26 630	8 770

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader	15 082	19 331
Förutbetalda hyror och avgifter	44 757	36 086
	59 839	55 417

	2005 12 31	2004 12 31
14 Ställda säkerheter:		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SBAB	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000
Pantbrev i eget förvar	2 000 000	2 000 000

Stockholm 2006-

Mats Lindbäck

Ola Johansson

Christina Tysklind

Anna Bengtsson Lindroth

Min revisionsberättelse har avgivits
Stockholm 2006-

Agneta Bergman

