

Brf Ankaret 21
Org nr 769604-5421

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 lokalen ianspråktagits för förråd, således är antalet lägenheter idag oförändrat. Men många av de övriga lägenheterna har byggts om så att planlösningar och antalet rum per lägenhet kan variera.

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. Medlemsinformationen har huvudsakligen skett genom ett antal informationsbrev under året.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2012-04-23 haft följande samansättning:

Ledamöter

Mats Lindbäck, 3 tr Ordförande
Elisabeth Martinsson, bv
Peter Fernheden, 5 tr
Mattias Jansson, 5 tr

Suppleant

Richard Wellemets
Richard Marimon

Revisorer

Ordinarie Anders Jansson
Suppleant Per Malmquist

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Föreningens intäkter	kr	912 040	938 574	827 750	824 785	907 247
Resultat efter finansiella poster	kr	-204 093	-5 809	-9 777	61 038	84 412
Årsavg bost, genomsnitt per kvm	kr	518	495	471	471	513
Driftskostnader per kvm	kr	378	332	339	303	274
Fastighetslån per kvm	kr	1 758	1 758	1 758	1 758	2 781
Belåning/taxeringsvärde		0,08	0,08	0,08	0,11	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.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har fem överlåtelse skett.

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. Kostnaden för medlemmarnas internetanslutning ingår i årsavgiften. I huset finns ett kabel-TV-nät som drivs av ComHem. Medlemmarna bekostar sina individuella TV-abonnemang.

Under året har ventilationen justerats och vissa fläktar har bytts.

Under hösten 2010/2011 renoverades fasader, räcken och balkonger. Kostnaden för detta projekt skrivs av under en tjugofemårsperiod.

Det ekonomiska läget

Föreningens ekonomi är stabil.

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 ett lån på fem miljoner (efter räkenskapsåret har en checkräkningskredit omplacerats till ett ordinarie fastighetslån) och 23 miljoner direkt 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 betalar vi samtliga underhållskostnader utslaget över tiden med hjälp av avskrivningar.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-241 177	
Årets resultat	-204 093	
	<hr/>	
	kronor	<u>-445 270</u>
Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att i ny räkning överförs	-445 270	
	<hr/>	
	kronor	<u>-445 270</u>

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

Resultaträkning	Not	2012	2011
Föreningens intäkter	2	912 040	938 574
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-165 722	-195 276
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-40 950	-39 060
Driftkostnader	4	-645 397	-566 923
Avskrivningar		-105 375	-11 244
Rörelseresultat		-45 404	126 071
Ränteintäkter		7	165
Räntekostnader	5	-157 839	-136 898
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-857	-1 144
Summa resultat från finansiella investeringar		-857	-1 144
Resultat efter finansiella poster		-204 093	-11 806
Inkomstskatt		0	5 997
Årets förlust		-204 093	-5 809

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 957 780	29 051 911
Maskiner och inventarier	7	61 664	72 908
Summa anläggningstillgångar		29 019 444	29 124 819
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		162	2 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 959	14 874
		15 121	17 310
Kassa och bankmedel	9	0	0
Summa omsättningstillgångar		15 121	17 310
Summa tillgångar		29 034 565	29 142 129
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		-241 177	-235 368
Årets förlust		-204 093	-5 809
		-445 270	-241 177
Summa eget kapital		23 839 584	24 043 677
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 127	77 513
Övriga kortfristiga skulder	12	1 968 337	1 894 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	173 517	126 228
Summa kortfristiga skulder		2 194 981	2 098 452
Summa eget kapital och skulder		29 034 565	29 142 129
Ställda säkerheter	14	3 865 000	3 865 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de 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. Tvättutrustning skrivs av på 10 år och fasaden på 25 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostadsrätter	883 752	843 648
Utdelning Brandkontoret	20 160	14 280
Ersättning försäkringsbolag	0	75 952
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 128	4 694
Summa	912 040	938 574

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	1 380	0
Målningsarbeten	0	679
Hissar	15 383	13 367
Elinstallationer	2 336	20 306
Tvättutrustning	6 789	3 134
Värmeinstallationer	0	1 313
Ventilations- och sanitetskostnad	13 651	64 474
Maskiner	0	2 780
Trädgårdsanläggning	4 000	1 141
Försäkringsskador	0	74 002
	<hr/>	<hr/>
	43 539	181 196
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Ventilation och sanitet	122 183	14 080
	<hr/>	<hr/>
	122 183	14 080
	<hr/>	<hr/>
Summa	165 722	195 276

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	27 107	22 500
Uppvärmningskostnad	272 938	220 375
Rengöring ventilation, brandskydd	7 050	4 878
Vatten- och avloppsavgifter	36 318	30 499
Elavgifter	49 166	48 925
Renhållning	59 769	56 806
Förbrukningsinventarier/materiel	3 717	3 836
Fastighetsförsäkringar	20 133	18 399
Kabel-tv, bredband	58 586	58 977
Förvaltnings- och externa kostnader	74 112	63 797
Styrelse- och mötesarvoden	25 998	28 998
Sociala avgifter	10 503	8 933
Summa	645 397	566 923

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader	157 839	136 898
Summa	157 839	136 898

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 885 911	14 264 639
Årets anskaffningar	0	7 621 272
Utgående anskaffningsvärde	21 885 911	21 885 911
Årets avskrivning	-94 131	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 131	0
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	28 957 780	29 051 911
Taxeringsvärde byggnader	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	36 000 000	36 000 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	144 014	144 014
Akkumulerad avskrivning	-71 106	-59 862
Årets avskrivning	-11 244	-11 244
Summa	61 664	72 908

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Bredbandsavgift	4 470	4 470
Försäkring	6 739	6 654
Städning	3 750	3 750
Summa	14 959	14 874

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Nordea företagskonto	0	0
Summa	0	0

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2012-01-01	24 250 284	34 570	-235 368	-5 809	24 043 677
Avsättning till underhållsfond	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-5 809	5 809	-
Årets resultat	-	-	-	-204 093	-204 093
Eget kapital 2012-12-31	24 250 284	34 570	-241 177	-204 093	23 839 584

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes Rörligt</u>
Nordea	2,70%	-	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 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Personalskatt	7 200	8 100
Sociala avgifter	7 540	8 483
Checkräkningskredit, limit 2 500 000 kr	1 953 597	1 878 128
Summa	1 968 337	1 894 711

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	3 682	1 792
Övriga upplupna kostnader	134 745	63 587
Förutbetalda hyror och avgifter	35 090	60 849
Summa	173 517	126 228

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	3 865 000	3 865 000
	3 865 000	3 865 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	3 125 000	3 135 000
Pantbrev i eget förvar	2 000 000	2 000 000

Stockholm 2013-

Mats Lindbäck
Ordförande

Elisabeth Martinsson

Peter Fernheden

Mattias Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-

Anders Jansson