

Brf Ankaret 21
Org nr 769604-5421

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

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 2010-01-01 - 2010-12-31.

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

På fastigheten Ankaret 21 byggdes 1938-1939 det hus som idag ägs av Bostadsrättsföreningen Ankaret 21. Fastigheten är byggd på så kallad fri grund, det vill säga att även tomten ägs av föreningen. Huset innehåller lägenheter i sex våningar med en sammanlagd bostadsyta om **1706 kvm**. Framför och bakom huset finns små trädgårdsytor om vardera ca 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 bebyggt med en lägenhet, således är antalet lägenheter idag oförändrat. Men många av de övriga lägenheterna har byggts om så att planlösningar och antalet rum kan variera.

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrad hos Moderna försäkringar genom SBC:s Fastighetsförsäkring för medlemsföreningar. Styrelsen har också tecknat ett så kallat gemensamt bostadsrättstillägg för de boende i huset. Något sådant bostadsrättstillägg krävs således inte normalt för medlemmarna i Brf Ankaret 21. Föreningen har en egen hemsida på www.ankaret21.se. Medlemsinformationen har huvudsakligen skett genom ett informationsbrev vid fem tillfällen under året.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2010-04-19 på restaurang Great India haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck, 3 tr Stefan Plantman, 3 tr Sophia Turesson, 5 tr Conny Fasth, 4 tr	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Peter Olsson, 1 tr	
Revisorer		
Ordinarie	Anders Jansson	
Suppleant	Per Malmquist	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 protokollförda sammanträden samt därutöver kommunicerat flitigt via e-post. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2010-04-19.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Föreningens intäkter	kr	827 750	824 785	835 894	907 247	947 678
Resultat efter finansiella poster	kr	-9 777	61 038	87 112	84 412	200 319
Kassalikviditet	%	195%	227%	280%	110%	156%
Årsavgift bostäder per kvm	kr	471	471	471	513	524
Driftskostnader per kvm	kr	339	303	293	274	276
Fastighetslån per kvm	kr	1 758	1 758	1 758	2 781	2 938
Belåning/taxeringsvärde		0,08	0,11	0,11	0,11	0,22
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.

Fastighetens 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 detta ingår i årsavgiften. Därutöver finns ett ComHem-nät för individuella TV-abonnemang.

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Under hösten 2010 inleddes den renovering av fasader, räcken och balkonger som beräknas bli färdig i juni 2011.

Föreningens ekonomi är stabil. Resultaträkningen visar i år ett underskott på 10.000 kronor. De kostnader föreningen haft för underhållsprojektet återfinns under balansräkningens redovisning av anläggningstillgångar; vi avser fördela dessa kostnader genom avskrivningar under en tjugofemårsperiod. Risk finns för att föreningen kommer tvingas höja avgifterna med cirka 10 procent under året för att finansiera dessa underhållskostnader.

Föreningens stora tillgång, fastigheten, är bokförd till ett värde av cirka 22 miljoner kronor. Taxeringsvärdet höjdes i år med 30 procent till 36 miljoner kronor. Detta indikerar att marknadsvärdet på fastigheten vuxit till cirka 50 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 - 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	-225 592
Årets resultat	<u>-9 777</u>
	<u>-235 369</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att i ny räkning överförs	<u>-235 369</u>
	<u>-235 369</u>
	kronor

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

Resultaträkning	Not	2010	2009
Föreningens intäkter	2	827 750	824 785
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-158 902	-120 847
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-38 285	-38 160
Driftkostnader	4	-577 576	-517 633
Avskrivningar		-11 244	-14 400
Rörelseresultat		41 743	133 745
Ränteintäkter		1	100
Räntekostnader	5	-51 521	-72 807
Resultat efter finansiella poster		-9 777	61 038
Inkomstskatt		0	-25
Årets resultat		<u>-9 777</u>	<u>61 013</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 556 751	21 430 639
Maskiner och inventarier	7	84 152	95 396
Summa anläggningstillgångar		21 640 903	21 526 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 308
Övriga kortfristiga fordringar		1	2 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 055	18 576
		15 056	22 964
Kassa och bankmedel	9	272 764	451 403
Summa omsättningstillgångar		287 820	474 367
Summa tillgångar		21 928 723	22 000 402
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 447 940	17 447 940
Upplåtelseavgifter		1 534 344	1 534 344
Fastighetens underhållsfond		34 570	34 570
		19 016 854	19 016 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-225 592	-286 605
Årets resultat		-9 777	61 013
		-235 369	-225 592
Summa eget kapital		18 781 485	18 791 262
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 236	109 455
Övriga kortfristiga skulder	12	8 400	8 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	87 602	91 285
Summa kortfristiga skulder		147 238	209 140
Summa eget kapital och skulder		21 928 723	22 000 402
Ställda säkerheter	14	3 865 000	3 865 000
Ansvarförbindelser		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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

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 byggnaden.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Tvättmaskin/tvättutrustning	10 år
-----------------------------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter bostadsrätter	803 544	803 544
Utdelning Brandkontoret	21 000	13 440
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 206	7 801
Summa	827 750	824 785

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	8 174	153
Hissar	18 254	7 130
Elinstallationer	0	4 182
Tvättutrustning	5 490	1 855
Värmeinstallationer	1 561	0
Ventilations- och sanitetskostnad	1 769	0
Trädgårdsanläggning	655	2 415
Försäkringsskador	33 750	0
	<u>69 653</u>	<u>15 735</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	0	23 750
Målningsarbeten	89 249	0
Elinstallationer	0	13 426
Värmeinstallationer	0	49 995
Ventilation och sanitet	0	17 941
	<u>89 249</u>	<u>105 112</u>
Summa	158 902	120 847

Not 4 Driftskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	21 250	19 500
Uppvärmningskostnad	244 453	209 741
Larmtjänst	2 236	2 094
Vatten- och avloppsavgifter	33 672	33 580
Elavgifter	38 784	30 579
Renhållning	62 824	49 698
Förbrukningsinventarier/materiel	2 994	670
Fastighetsförsäkringar	14 478	12 674
Kabel-tv	1 237	344
Bredbandsavgift	54 120	54 515
Förvaltnings- och externa kostnader	63 283	65 195
Styrelse- och mötesarvoden	28 999	29 998
Sociala avgifter	9 247	9 046
Summa	577 577	517 634

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Räntekostnader	51 521	72 807
Summa	51 521	72 807

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 264 639	14 264 639
Pågående ombyggnad	126 112	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	14 390 751	14 264 639
	<hr/>	<hr/>
Mark	7 166 000	7 166 000
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	21 556 751	21 430 639
Taxeringsvärde byggnader	17 000 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	14 000 000
	<hr/>	<hr/>
	36 000 000	27 200 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	36 000 000	27 200 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	144 014	144 014
Akkumulerad avskrivning	-48 618	-34 218
Årets avskrivning	-11 244	-14 400
	<hr/>	<hr/>
Summa	84 152	95 396

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Bredbandsavgift	4 470	11 026
Försäkring	5 090	4 300
Städning	3 750	3 250
Vattenavgift	1 745	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	15 055	18 576

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Nordea företagskonto	272 764	451 403
	<hr/>	<hr/>
Summa	272 764	451 403

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2010-01-01	18 982 284	34 570	-286 605	61 013	18 791 262
Avsättning till underhållsfond	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-		-
Omföring av föregående års resultat			61 013	-61 013	-
Årets resultat				-9 777	-9 777
Eget kapital 2010-12-31	18 982 284	34 570	-225 592	-9 777	18 781 485

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes Rörligt</u>
Nordea	2,08%	-	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

Personalskatt	8 400	8 400
Summa	8 400	8 400

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	1 042	0
Övriga upplupna kostnader	27 939	28 567
Förutbetalda hyror och avgifter	58 621	62 718
Summa	87 602	91 285

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Stadshypotek AB	3 865 000	3 865 000
	3 865 000	3 865 000
Pantbrev som förvaras i ägararkivet hos Lantmäteriverket	3 135 000	3 135 000
Pantbrev i eget förvar	2 000 000	2 000 000

Stockholm 2011-

Mats Lindbäck
Conny Fasth
Ordförande

Stefan Plantman

Sophia Turesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-

Anders Jansson