



Bostadsrättsföreningen

Ankaret 21

Årsredovisning 2011

FÖRVALTNINGS AKTIEBOLAGET CASTOR

Brf Ankaret 21
Org nr 769604-5421

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 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. 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 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 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 2011-04-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Mats Lindbäck, 3 tr Ordförande
Stefan Plantman, 3 tr
Peter Olsson, 2 tr
Conny Fasth, 4 tr

Suppleant

Elisabeth Martinsson, bv
Peter Fernheden, 5 tr

Revisorer

Ordinarie Anders Jansson
Suppleant Per Malmquist

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Föreningens intäkter	kr	938 574	827 750	824 785	835 894	907 247
Resultat efter finansiella poster	kr	-5 809	-9 777	61 038	87 112	84 412
Årsavg bost, genomsnitt per kvm	kr	495	471	471	471	513
Driftskostnader per kvm	kr	332	339	303	293	274
Fastighetslån per kvm	kr	1 758	1 758	1 758	1 758	2 781
Belåning/taxeringsvärde		0,08	0,08	0,11	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 en 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 en OVK-kontroll genomförts.

Under hösten 2010 inleddes den renovering av fasader, räcken och balkonger som färdigställdes i juni 2011. Kostnaden för detta projekt kommer att skrivas av under en tjugofemårsperiod.

Korrigerings av insatsernas och fastighetens bokförda värden

Under året har innehavaren av vindslägenheten kommunicerat med styrelsen om att de anser att avgiften för lägenheten är för hög. I anslutning till detta gavs anledning att åter gå igenom det avtal som föreningen och bostadsrättshavaren tecknade 2001. I detta avtal anges bland annat att lägenhetens insats motsvaras av de kostnader innehavaren lagt ut för byggandet av lägenheten, sammanlagt 5.268.000 kr. Sannolikt på grund av att insatsen då inte motsvarades av någon penninginbetalning så bokfördes 2001 då inte denna insats i föreningens bokföring. Detta misstag har inte uppdagats under de tio år som gått. För att korrigera räkenskaperna i detta avseende föreslår styrelsen därför att balansräkningen korrigeras så att detta belopp nu bokförs som insats

och att fastighetens bokförda värde ökas med samma belopp. Bokföringsmissen, liksom denna korrigerings, har inte haft någon praktisk betydelse för föreningens verksamhet, beskattning eller nyckeltal och kommer inte heller att ha det - förutom att redovisningen ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi.

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.

Föreningens avgifter höjdes under året med tio procent med anledning av renoveringen av fasaden och balkongerna. Eftersom avgiftshöjningen genomfördes i slutet av året efter färdigställandet av balkongerna, vid halvårsskiftet har kommer intäkterna bli högre nästa år. Samtidigt kommer också kostnaderna öka eftersom avskrivningen av projektet då slår igenom. Föreningens största kostnad - liksom i alla bostäder - avser uppvärmningen av huset. Därför kommer sannolikt nästa års styrelse fortsätta arbeta med möjligheterna för att förbättra styrningen av ventilation och värme för att på sikt nå lägre kostnader.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat		-235 368
Årets resultat		-5 809
	kronor	<u>-241 177</u>
Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att i ny räkning överförs		-241 177
	kronor	<u>-241 177</u>

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

Resultaträkning	Not	2011	2010
Föreningens intäkter	2	938 574	827 750
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-195 276	-158 902
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-39 060	-38 285
Driftkostnader	4	-566 923	-577 576
Avskrivningar		-11 244	-11 244
Rörelseresultat		126 071	41 743
Ränteintäkter		165	1
Räntekostnader	5	-136 898	-51 521
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 144	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 144	0
Resultat efter finansiella poster		-11 806	-9 777
Inkomstskatt		5 997	0
Årets förlust		<u>-5 809</u>	<u>-9 777</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 051 911	21 556 751
Maskiner och inventarier	7	72 908	84 152
Summa anläggningstillgångar		29 124 819	21 640 903
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 436	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 874	15 055
		17 310	15 056
Kassa och bankmedel	9	0	272 764
Summa omsättningstillgångar		17 310	287 820
Summa tillgångar		29 142 129	21 928 723
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 715 940	17 447 940
Upplåtelseavgifter		1 534 344	1 534 344
Fastighetens underhållsfond		34 570	34 570
		24 284 854	19 016 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-235 368	-225 592
Årets förlust		-5 809	-9 777
		-241 177	-235 369
Summa eget kapital		24 043 677	18 781 485
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 513	51 236
Övriga kortfristiga skulder	12	1 894 711	8 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	126 228	87 602
Summa kortfristiga skulder		2 098 452	147 238
Summa eget kapital och skulder		29 142 129	21 928 723
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 byggnaden.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Tvättutrustning skrivs av på 10 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostadsrätter	843 648	803 544
Utdelning Brandkontoret	14 280	21 000
Ersättning försäkringsbolag	75 952	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 694	3 206
Summa	938 574	827 750

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	0	8 174
Målningsarbeten	679	0
Hissar	13 367	18 254
Elinstallationer	20 306	0
Tvättutrustning	3 134	5 490
Värmeinstallationer	1 313	1 561
Ventilations- och sanitetskostnad	64 474	1 769
Maskiner	2 780	0
Trädgårdsanläggning	1 141	655
Försäkringsskador	74 002	33 750
	<u>181 196</u>	<u>69 653</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Målningsarbeten	0	89 249
Ventilation och sanitet	14 080	0
	<u>14 080</u>	<u>89 249</u>
Summa	195 276	158 902

Not 4 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	22 500	21 250
Uppvärmningskostnad	220 375	244 453
Rengöring ventilation, brandskydd	4 878	0
Larmtjänst	0	2 236
Vatten- och avloppsavgifter	30 499	33 672
Elavgifter	48 925	38 784
Renhållning	56 806	62 824
Förbrukningsinventarier/materiel	3 836	2 994
Fastighetsförsäkringar	18 399	14 478
Kabel-tv	4 857	1 237
Bredbandsavgift	54 120	54 120
Förvaltnings- och externa kostnader	63 797	63 283
Styrelse- och mötesarvoden	28 998	28 999
Sociala avgifter	8 933	9 247
Summa	566 923	577 577

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader	136 898	51 521
Summa	136 898	51 521

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 264 639	14 264 639
Pågående ombyggnad	0	126 112
Årets anskaffningar	7 621 272	0
Utgående anskaffningsvärde	21 885 911	14 390 751
Mark	7 166 000	7 166 000
Summa bokfört värde	29 051 911	21 556 751
Taxeringsvärde byggnader	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	36 000 000	36 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	36 000 000	36 000 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	144 014	144 014
Akkumulerad avskrivning	-59 862	-48 618
Årets avskrivning	-11 244	-11 244
Summa	72 908	84 152

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Bredbandsavgift	4 470	4 470
Försäkring	6 654	5 090
Städning	3 750	3 750
Vattenavgift	0	1 745
Summa	14 874	15 055

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Nordea företagskonto	0	272 764
Summa	0	272 764

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2011-01-01	24 250 284	34 570	-225 592	-9 777	24 049 485
Avsättning till underhållsfond	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-9 777	9 777	-
Årets resultat	-	-	-	-5 809	-5 809
Eget kapital 2010-12-31	24 250 284	34 570	-235 369	-5 809	24 043 676

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes Rörligt</u>
Nordea	3,09%	-	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>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Personalskatt	8 100	8 400
Sociala avgifter	8 483	0
Checkräkningskredit, limit 2 500 000 kr	1 878 128	0
Summa	1 894 711	8 400

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	1 792	1 042
Övriga upplupna kostnader	63 587	27 939
Förutbetalda hyror och avgifter	60 849	58 621
Summa	126 228	87 602

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</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 2012-

Mats Lindbäck
Ordförande

Stefan Plantman

Peter Olsson

Conny Fasth

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-

Anders Jansson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret 21.

Jag, Anders Jansson, har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 för år 2011-01-01—2011-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Vid revisionen har jag inte funnit något som ger anledning till anmärkning. Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011.

Stockholm den 2012-04-05


.....
Anders Jansson
Revisor

Föreningens årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Förvaltningsberättelsen är den del som i text beskriver föreningens verksamhet. Här kan man se vilka som är valda till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer. Vidare kan också viktiga händelser rapporteras som har väsentlig betydelse för föreningen. I årsredovisningen finns också rubriken Flerårsjämförelse eller Utveckling. Där visas nyckeltal för de senaste åren.

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av faktiska utbetalningar, t ex avskrivningar.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar, eget kapital och skulder per bokslutsdagen. Tillgångarna är uppdelade på anläggningstillgångar avsedda för långvarigt bruk och omsättningstillgångar, som kan omvandlas till pengar inom ett år. Eget kapital består av Bundet eget kapital, som är insatser och bundna fonder, och Fritt eget kapital, som är föreningens övriga fonder och resultat. Skulder uppdelas på långfristiga skulder, som föreningen betalar efter ett eller flera år, och kortfristiga skulder som skall betalas inom ett år.

Enligt föreningens stadgar skall varje medlem senast en vecka före föreningens årsstämma ha tillgång till årsredovisningen. Det finns då möjlighet att gå igenom den och på föreningsstämman få svar på eventuella frågor. Nyttan av årsredovisningen kan vara av olika slag. Om man vill låna pengar och ställa bostadsrätten som säkerhet vill långgivaren ta del av föreningens senaste årsredovisning. Detta för att bl. a bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Betrakta därför årsredovisningen som en värdehandling som man kan ha nytta av både nu och i framtiden.

Peter Tamleht

VD



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Mångårig erfarenhet av bildande, projektering, byggande och inte minst förvaltning har gjort oss till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Våra uppdrag omfattar ca 10.000 olika enheter, motsvarande ca 700.000 kvm, från Luleå i norr till Norrköping i söder.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel och städning. Castor verkar dessutom som konsult och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar. Vi åtar oss även värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på bl. a el och fastighetsförsäkring.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därigenom garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi bevakar även förändringar som genomförs avseende skatte- och revisionsregler.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig själv, din bostadsrättsförening och Castor.