

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret 4

Org nr 716421-8955

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 för år 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1-9. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

*Stockholm* den *21 maj* 2008



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Styrelsen för  
**Bostadsrättsföreningen Ankaret 4**  
Org nr 716421-8955

får härmed avge  
**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

## Bostadsrättsföreningen Ankaret 4

Org nr 716421-8955

# Förvaltningsberättelse

---

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 äger fastigheten Ankaret 4 i Stockholm. Föreningens adress är Flemminggatan 60, 112 45 Stockholm. Föreningen upplåter 31 bostadslägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Föreningens årsmöte ägde rum i Fridhemsskolans lokaler onsdagen den 27 juni 2007. Medlemmarna inbjöds att möta styrelsen på gården onsdagen den 30 maj 2007 i ett samkväm.

Tombola med fastighetsskötsel och förplägnad hölls söndagen den 14 oktober 2007 med god uppslutning från medlemmarna och ett gott gemensamt arbete.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Gunilla Malm	ordförande	
Kerstin Ede	sekreterare	
Magnus Wallin	ledamot	
Tobias Clewemar	ledamot	
Anna Arsjö	ledamot	27/6 - 5/12
Jens Pettersson	ledamot	fr o m 6/12
Jens Pettersson	suppleant	27/6 - 5/12

Föreningens auktoriserade revisor är Per Gustafsson, KPMG. Föreningens internrevisor är Rolf Åberg.

Som nya medlemmar hälsar vi Per Jensen (Lgh 333) och Johan Carlsson (Lgh 221) välkomna i föreningen.

### Reparationer och underhåll

Styrelsen har under året främst arbetat med fastighetens aktuella tekniska status och föreningens ekonomi. Arkivskåp har köpts för att förbättra arkiveringen av förenings dokument. Under året har styrelsen ingått nytt avtal om taksättning.

Lokalen har sedan mitten av mars varit uthyrd. Första december kunde vi hälsa Vildänglar välkomna som nya hyresgäster.

Balkongprojekt 2 är igång. Sofie Larsson Lgh 212, Alex Jamal 222 samt Brovalvet Förvaltnings AB 141 skall bygga balkonger med byggstart den 12 maj 2008.

### **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust överföres i ny räkning:

Ansamlad förlust	-3 414 076 kr
Årets resultat	187 720 kr
Överföres i ny räkning	-3 226 356 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balans-räkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

**Bostadsrättsföreningen Ankaret 4**

Org nr 716421-8955

**Resultaträkning**

<b>Belopp i kronor</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Intäkter	1	1 352 584	1 296 728
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskötsel	2	-53 560	-36 619
Reparationer	3	-39 271	-10 662
Underhåll	4	-27 900	-74 875
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-428 504	-420 926
Övriga driftskostnader	6	-33 257	-39 775
Fastighetsskatt	7	-99 580	-121 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-141 424	-88 233
<b>S:a Rörelsekostnader före avskrivningar</b>		<b>-823 495</b>	<b>-792 800</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>529 089</b>	<b>503 928</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-79 033	-79 033
<b>Rörelseresultat</b>		<b>450 056</b>	<b>424 895</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 135	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-265 471	-189 799
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>187 720</b>	<b>235 100</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>187 720</b>	<b>235 100</b>
<b>SKATT</b>			
		0	-128 866
<b>Årets Resultat</b>		<b>187 720</b>	<b>106 234</b>

**Bostadsrättsföreningen Ankaret 4**

Org nr 716421-8955

**Balansräkning**

Belopp i kronor	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	11 400 806	11 479 839
		<b>11 400 806</b>	<b>11 479 839</b>
<b>S:a Anläggningstillgångar</b>		<b>11 400 806</b>	<b>11 479 839</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	13	258 063	10 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	14 339	13 988
		<b>272 402</b>	<b>24 933</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	617 208	560 114
		<b>617 208</b>	<b>560 114</b>
<b>S:a Omsättningstillgångar</b>		<b>889 610</b>	<b>585 047</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 290 416</b>	<b>12 064 886</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 901 085	7 901 085
Föreningens reparationsfond		80 874	0
		<b>7 981 959</b>	<b>7 901 085</b>
<b>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 414 076	-3 439 436
Årets resultat		187 720	106 234
		<b>-3 226 356</b>	<b>-3 333 202</b>
<b>S:a Eget kapital</b>		<b>4 755 603</b>	<b>4 567 883</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	6 497 275	6 655 815
		<b>6 497 275</b>	<b>6 655 815</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder	18	110 408	71 815
Skatteskulder	19	350 154	489 787
Övriga skulder	20	434 315	111 750
Förutbetalda avgifter och hyror	21	52 000	84 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	90 661	83 618
		<b>1 037 538</b>	<b>841 188</b>
<b>S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>12 290 416</b>	<b>12 064 886</b>
<b>Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar</b>			
Ansvarsförbindelser		6 840 000	6 840 000
		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om ingen annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:	Byggnad skrivs av enligt plan med 1% per år
Mark:	Ingen avskrivning.

Avsättning till föreningens reparationsfond görs årligen med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

	2007	2006
<b>Not 1 Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	1 168 410	1 162 048
Årsavgifter lokaler	98 346	123 131
Hyror bostäder	-4 129	0
Hyror lokaler	78 655	0
Intäkter överlåtelse/panter	11 300	11 550
Öresutjämning	2	-2
	<b>1 352 584</b>	<b>1 296 728</b>
<b>Not 2 Fastighetskötsel</b>		
Fastighetsskötsel enligt beställning	20 031	2 531
Städning, entreprenad	22 050	22 424
Hissbesiktning	1 703	1 675
Hisserviceavtal	7 790	9 691
Förbrukningsmaterial	1 986	298
	<b>53 560</b>	<b>36 619</b>
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Lås	7 783	0
Tvättstuga	0	6 614
VVS	21 991	0
Värmeanläggning	5 625	2 535
Hiss	872	1 513
Tak	3 000	0
	<b>39 271</b>	<b>10 662</b>
<b>Not 4 Underhåll</b>		
Lokaler	0	61 875
Lås	0	27 250
Tak	27 900	0
Skattereduktion ombyggnadsarbete	0	-14 250
	<b>27 900</b>	<b>74 875</b>

D

<b>Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Elkostnad	37 018	28 277
Värmekostnad	295 195	303 364
Vattenkostnad	48 131	27 394
Sophämtning	34 781	30 765
Grovsopor	4 879	6 060
Snöröjning	8 500	25 066
	<b>428 504</b>	<b>420 926</b>

<b>Not 6 Övriga driftskostnader</b>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fastighetsförsäkring	17 012	13 174
Kabel-TV-avgift	16 245	26 601
	<b>33 257</b>	<b>39 775</b>

<b>Not 7 Fastighetsskatt</b>					
	Basvärde byggnad	Fastighetsskatt mark	Fastighetsskatt 2007	Skatte- sats	Fastighets- skatt
Bostäder	7 200 000	11 800 000	19 000 000	0,40%	76 000 kr
Lokaler	1 242 000	1 116 000	2 358 000	1,00%	23 580 kr
<b>Totalt</b>	<b>8 442 000</b>	<b>12 916 000</b>	<b>21 358 000</b>		<b>99 580 kr</b>

	Basvärde byggnad	Taxeringsvärde mark	Taxeringsvärde 2007
Bostäder	11 200 000	13 400 000	24 600 000
Lokaler	1 242 000	1 116 000	2 358 000
<b>Totalt</b>	<b>12 442 000</b>	<b>14 516 000</b>	<b>26 958 000</b>

<b>Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Kontorsmaterial	4 224	0
Revisionsarvode - extern	21 405	15 000
Medlems- och styrelsemöten	2 345	0
Studieverksamhet	0	1 994
Förvaltningsarvode	55 375	54 000
Administration	13 651	10 512
Korttidsinventarier	0	2 556
Konsultarvoden	40 253	0
Föreningsavgifter	4 171	4 171
	<b>141 424</b>	<b>88 233</b>

<b>Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Avskrivning byggnader	79 033	79 033
	<b>79 033</b>	<b>79 033</b>

<b>Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ränteintäkter	0	4
Skatteränta - ej skattepliktig	3 135	0
	<b>3 135</b>	<b>4</b>

<b>Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Låneräntor	260 489	194 358
Skatteränta - ej skattepliktig	7 372	106
Räntebidrag	-2 390	-4 665
	<b>265 471</b>	<b>189 799</b>

△

**Not 12 Byggnader och mark**

<u>Byggnader</u>	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Bokfört värde vid årets början	6 122 570	6 122 570
Fastighetsförbättring	1 790 630	1 790 630
Bokfört värde vid årets slut	<b>7 913 200</b>	<b>7 913 200</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 442 361	-1 363 328
Årets avskrivning enligt plan	-79 033	-79 033
Vid årets slut	<b>-1 521 394</b>	<b>-1 442 361</b>
Planenligt restvärde vid årets slut	<b>6 391 806</b>	<b>6 470 839</b>
<u>Mark</u>	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Bokfört värde vid årets början	5 009 000	5 009 000
Bokfört värde vid årets slut	<b>5 009 000</b>	<b>5 009 000</b>
Inga avskrivningar görs på mark		
<b>S:a Byggnader och mark</b>	<b>11 400 806</b>	<b>11 479 839</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Balkongavräkning	0	10 476
Föreningens skattekonto	258 063	469
	<b>258 063</b>	<b>10 945</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	14 339	13 775
Upplupna intäkter	0	213
	<b>14 339</b>	<b>13 988</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
SEB 5819- 10 020 27	617 208	560 114
	<b>617 208</b>	<b>560 114</b>

**Not 16 Eget kapital**

		Föreningens reparationsfond
<u>Bundet eget kapital</u>	Inbetalda insatser	
Vid årets början	7 901 085	0
Årets tillförda medel	1 569	145 887
Återbetalning insats	-1 569	
Årets ianspråktagna medel		-65 013
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 901 085</b>	<b>80 874</b>
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	-3 439 436	106 234
Återköp av bostadsrätt utöver insatsnedsättning	0	
Förändring av fond för yttre underhåll	-80 874	
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	106 234	-106 234
Årets resultat		187 720
<b>Vid årets slut</b>	<b>-3 414 076</b>	<b>187 720</b>



<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
SEB 4,45% t.o.m. 090328	889 450	909 550
SEB rörlig ränta	1 128 000	1 208 000
SEB 4,66% t.o.m. 16-06-28	700 000	700 000
Reverslån Brovalvet	145 985	145 985
SEB rörlig ränta	2 155 340	2 199 780
SEB rörlig ränta	780 000	796 000
SEB rörlig ränta	682 500	696 500
Hysesdeposition	16 000	0
	<b>6 497 275</b>	<b>6 655 815</b>
<b>Not 18 Leverantörsskulder</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Leverantörsskulder	110 408	71 815
	<b>110 408</b>	<b>71 815</b>
<b>Not 19 Skatteskulder</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Skatteskulder	99 580	250 576
Kvarstående skatt	250 574	239 211
	<b>350 154</b>	<b>489 787</b>
<b>Not 20 Övriga skulder</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Balkongavräkning	322 565	0
Övriga kortfristiga skulder	111 750	111 750
	<b>434 315</b>	<b>111 750</b>
<b>Not 21 Förutbetalda avgifter och hyror</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar	52 000	84 218
	<b>52 000</b>	<b>84 218</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	2 310	0
Övriga interimsskulder	88 351	83 618
	<b>90 661</b>	<b>83 618</b>

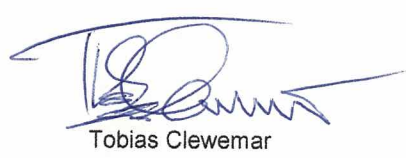


Stockholm den 5 april 2008

  
Gunilla Malm

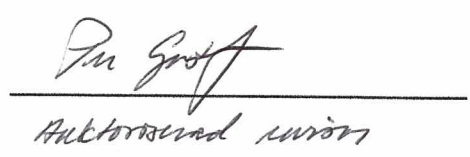
  
Kerstin Ede

  
Magnus Wallin

  
Tobias Clewemar

  
Jens Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2008

  
Pia Groff  
Auktorsred. revisions