

BRF Ankaret 4

Org.nr. 716421-8955

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2011-01-01 - 2011-12-31

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2, 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5,6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11

4
RF
P

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 äger fastigheten Ankaret 4 i Stockholm. Föreningens adress är Fleminggatan 60, 112 45 Stockholm och upplåter 31 bostadslägenheter, 3 lokaler med bostadsrätt, samt 1 lokal med hyresrätt.

Styrelse och revisor

Föreningens årsmöte ägde rum tisdagen den 24 maj 2011.

På mötet valdes följande medlemmar in i styrelsen:

Rebecka Frej	Ordinarie ledamot (nyval)
Andreas Brännström	Ordinarie ledamot (omval)
Kerstin Ede	Ordinarie ledamot (omval)
Michael Vidgren	Suppleant (nyval)

Under året utträdde dock Johannes Holmgren på grund av utflyttning, och under våren 2012 utträdde Johan Hörnberg av samma skäl.

Föreningens revisorsfirma är KPMG och till internrevisor valdes Rolf Åberg.

Överlåtelse – nya medlemmar

Följande nya medlemmar hälsades välkomna i föreningen:

Inanc Tuna/Mizgin Aktas lgh 222/C1202 (1 febr)
Lauri Tapani Friberg lgh 333/A1303 (augusti)
Erik Johansson lgh 113/B1103 (31 oktober)

Händelser under året

Under 2011 höjdes avgifterna, som en följd av ökade driftkostnader på grund av de senaste hårda vintrarna.

I övrigt noteras att ny sophantering infördes för att minska kostnaderna, förnyat avtal om snöskottning ingicks med Fastighetskonsulterna, taken tätades, samt att fönster på vindsvåningarna renoverades.

Resultat och ställning

	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning tkr	1 356 771	1 288 842
Röresleresultat tkr	433 662	127 244
Resultat efter finansiella poster tkr	188 940	-17 881
Balansomslutning	12 231 229	12 174 212
Resultat efter skatt	188 940	-18 085

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ansamlad förlust	-3 966 436
Årets resultat	188 940
	<u>-3 777 496</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering reparationsfond	109 674
Balanserad resultat efter dessa dispositioner	-3 887 170
	<u>-3 777 496</u>

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll till: 571 590 kr

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

L
K. Ede BR P

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	110101-111231	100101-101231
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 356 771	1 288 842
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-826 116	-1 026 460
Personalkostnader	2	0	-38 365
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-96 993	-96 773
Rörelseresultat före finansiella poster		433 662	127 244
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		356	1 114
Räntekostnader och liknande poster		-245 078	-146 239
Resultat efter finansiella poster		188 940	-17 881
Statlig inkomstskatt			-204
Årets resultat		188 940	-18 085

BRF ANKARET 4
Org nr 716421-8955

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20111231	20101231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	11 770 619	11 867 611
Summa		11 770 619	11 867 611
Summa anläggningstillgångar		11 770 619	11 867 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		30 672	0
Övriga fordringar		9 833	10 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	30 434	18 189
Summa		70 939	28 312
Kassa och bank		389 671	278 289
		389 671	278 289
Summa omsättningstillgångar		460 610	306 601
SUMMA TILLGÅNGAR		12 231 229	12 174 212

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20111231	20101231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 901 085	7 901 085
Föreningens reparationsfond		461 916	352 269
		<u>8 363 001</u>	<u>8 253 354</u>
Ansamlad vinst/förlust			
Ansamlad förlust		-3 966 436	-3 838 704
Årets resultat		188 940	-18 085
		<u>-3 777 496</u>	<u>-3 856 789</u>
Summa eget kapital		4 585 505	4 396 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	7 312 780	7 417 705
		<u>7 312 780</u>	<u>7 417 705</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 803	47 031
Skatteskulder		109 245	112 293
Övriga skulder		0	-3 070
Förutbetalda avgifter och hyror		117 323	61 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	50 573	142 603
		<u>332 944</u>	<u>359 942</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 231 229	12 174 212

BRF ANKARET 4
Org nr 716421-8955

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20111231	20101231
STÄLLDA SÄKERHETER		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	7 390 000	7 390 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Handwritten signature
BRF

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnader:	1%
Fasadrenovering:	2.5%
Mark:	Ingen avskrivning

K. Ede
RF P

Not 1 Nettoomsättning

	110101-111231	100101-101231
Årsavgifter	1 124 211	1 051 569
Hysesintäkter	232 479	217 884
Övriga rörelseintäkter	81	19 389
	1 356 771	1 288 842

Not 2 Driftkostnader

	110101-111231	100101-101231
Fastighetsel	46 454	46 535
Fjärrvärme	312 106	327 012
Vatten och avlopp	35 604	26 695
Städning	28 680	29 481
Sophämtning	54 855	46 459
Kabel-TV	19 379	24 403
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning, sotning	36 501	176 407
Rep och underhåll fastighet	137 021	135 406
Fastighetsskatt	59 964	49 077
Fastighetsförsäkring	10 975	19 545
Förbrukningsmaterial	0	0
Revision	9 209	12 000
Förvaltnings och rörelsekostnader	20 016	65 061
Ekonomisk förvaltning	55 352	68 379
	826 116	1 026 460
Styrelsearvoden	0	30 000
Förändring löneskuld	0	
Sociala avgifter	0	8 365
	0	38 365

Not 3 Byggnader

Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

	20111231	20101231
Vid årets början	6 134 620	6 134 620
Fastighetsförbättring	1 790 630	1 790 630
Fasadrenovering	709 594	709 594
	8 634 844	8 634 844

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 776 232	-1 679 460
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-96 993	-96 773
Planenligt restvärde vid årets slut	6 761 619	6 858 611

Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

	20111231	20101231
Vid årets början	5 009 000	5 009 000
Mark skrivs inte av	5 009 000	5 009 000

Summa

11 770 619 11 867 611

	20111231	20101231
Taxeringsvärden byggnader	15 326 000	15 326 000
Taxeringsvärden mark	21 223 000	21 223 000
	36 549 000	36 549 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

	20111231	20101231
Bostäder	14 600 000	14 600 000
Lokaler	726 000	726 000
	15 326 000	15 326 000

K. Ede
PR

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	110101-111231	100101-101231
Fastighetsförsäkring	10 766	0
Kabel-Tv	6 549	0
Fjärrvärme	4 369	0
Snöröjning	8 750	0
Övrigt	0	18 189
	30 434	18 189

Not 5 Förändring av Eget kapital

	Årets utgång	Förändring	Förändring enl. stämmans beslut	Årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 901 085	0	0	7 901 085
Reservfond	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	461 916	109 647	0	352 269
Summa bundet eget kapital	8 363 001	109 647	0	8 253 354
Ansamlad förlust				
Balanserad resultat	Årets utgång -3 966 436	Förändring -109 647	Förändring enl. stämmans beslut -18 085	Årets ingång -3 838 704
Årets resultat	188 940		18 085	-18 085
	-3 777 496	-109 647	0	-3 856 789
Summa eget kapital	4 585 505	0	0	4 396 565

Not 6 Långfristiga skulder

Långgivare	Belopp	Räntesats	Bindningstid
SEB lån 15900253	879 400	4,08%	130328
SEB lån 23716984	2 026 855	2,81%	120828
SEB lån 25022726	637 000	3,73%	150928
SEB lån 29935378	700 000	4,66%	160628
SEB lån 30745248	1 036 040	3,19%	140828
SEB lån 32135919	964 000	3,39%	120428
SEB lån 27391605	923 500	3,39%	120428
Reverslån Brovalvet	145 985	-	-
	7 312 780		

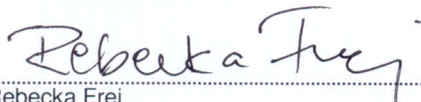
Not 7 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter

	110101-111231	100101-101231
Upplupna utgiftsräntor	5 287	6 000
Fjärrvärme	36 188	0
Fastighetsel	4 930	0
Snöröjning / städning	2 626	0
Vatten	1 542	0
Övriga interimsskulder	0	136 603
	50 573	142 603


Stockholm den 9 / 5 2012



Ola Andreas Brännström


Kerstin Birgitta Ede


Rebecka Frej

Min revisionsberättelse har avgivits 14 / 5 2012


Per Gustafsson
Extern revisor
Auktoriserad revisor


Rolf Aberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 org. nr 716421-8955

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2012



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor



Rolf Åberg