

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Ankaret 4  
Org nr 716421-8955

får härmed avge  
**Årsredovisning**

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

## Förvaltningsberättelse

---

### Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens ordinarie föreningsstämma ägde rum på Trossen den 27 maj 2009.

Under året har vi haft två fastighetsskötardagar med god uppslutning från medlemmarna med ett gemensamt arbete för att öka trivselen i fastigheten. Vi har även under året celebrerat husets aktningsvärda ålder om 125 år och samtidigt passat på att fira föreningens 15 år.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Gunilla Malm	Ordförande
Kerstin Ede	Sekreterare
Andreas Brännström	Ordinarie ledamot
Tobias Clewemar	Ordinarie ledamot
Magnus Wallin	Ordinarie ledamot

Jens Pettersson                      Suppleant

Per Gustafsson, KPMG, har varit auktoriserad revisor och Rolf Åberg intern revisor.

Fr.o.m den 1 januari 2010 har vi haft glädjen att kunna sänka avgiften med 10 %

### Reparationer och underhåll 2009:

Energideklaration har genomförts

Styrelsen har anlitat Rune Månsson som teknisk konsult

Målning av gat- och gårdshustak har utförts

Snålspolningsaggregat har installerats på vattenkranar och duschar

Golvet i entréhallen restaurerades

Besiktning av elektricitet i hela fastigheten, inkl alla lägenheter och lokaler, har utförts

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts

SMHI-prognosstyrning av värmen har installerats

Föreningen har anslutit sig till SBC

Ankare har inköpt som trädgårdsprydnad

Vattenskador i lägenheterna 111/121 och i höger källare har reparerats

Vattenledningsskador i lägenheterna 132/142 har reparerats

### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust överföres i ny räkning:

Ansamlad förlust	-3 588 897 kr
Årets resultat	-140 160 kr
<u>Överföres i ny räkning</u>	<u>-3 729 057 kr</u>

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

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

## Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2 009	2008
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Intäkter	1	1 429 725	1 525 453
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel	2	-75 172	-43 610
Reparationer	3	-196 857	-45 943
Underhåll	4	-296 095	-568 494
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-462 337	-390 255
Övriga driftskostnader	6	-43 061	-23 525
Fastighetsskatt	7	-63 012	-60 780
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-182 584	-191 837
Personalkostnader	9	-38 365	-25 669
<b>S:a Rörelsekostnader före avskrivningar</b>		<b>-1 357 483</b>	<b>-1 350 112</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>72 242</b>	<b>175 341</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-79 033	-79 033
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 791</b>	<b>96 308</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	224	2 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-133 593	-299 345
		<b>-140 160</b>	<b>-200 793</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-140 160</b>	<b>-200 793</b>
Inkomstskatt		0	-128 866
<b>Årets Resultat</b>		<b>-140 160</b>	<b>-329 659</b>

Bostadsrättsföreningen Ankaret 4  
Org nr 716421-8955

## Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	11 242 740	11 321 773
		<b>11 242 740</b>	<b>11 321 773</b>
		<b>11 242 740</b>	<b>11 321 773</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	14	750	15 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31 555	15 347
		<b>32 305</b>	<b>31 269</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	104 103	-5 291
		<b>104 103</b>	<b>-5 291</b>
		<b>136 408</b>	<b>25 978</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 379 148</b>	<b>11 347 751</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	17		
Inbetalda insatser		7 901 085	7 901 085
Föreningens reparationsfond		242 622	161 748
		<b>8 143 707</b>	<b>8 062 833</b>
<b>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 588 897	-3 307 230
Årets resultat		-140 160	-200 793
		<b>-3 729 057</b>	<b>-3 508 023</b>
<b>S:a Eget kapital</b>		<b>4 414 650</b>	<b>4 554 810</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	6 535 405	6 386 505
		<b>6 535 405</b>	<b>6 386 505</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder	19	133 975	101 671
Skatteskulder	20	123 792	160 360
Förutbetalda avgifter och hyror	21	33 323	58 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	138 003	86 383
		<b>429 093</b>	<b>406 436</b>
<b>S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>11 379 148</b>	<b>11 347 751</b>
<b>Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar</b>			
Ansvarsförbindelser		6 840 000	6 840 000
		inga	inga

## 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.

	2009	2008
<b>Not 1 Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	1 168 409	1 168 410
Årsavgifter lokaler	98 346	98 346
Hyror lokaler	131 208	142 312
Intäkter överlåtelse/panter	5 722	4 600
Debiterad indrivning	500	0
Öresutjämning	2	0
Övriga intäktskorr	-3	0
Övriga intäkter	25 541	111 785
	<b>1 429 725</b>	<b>1 525 453</b>
<b>Not 2 Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 438	4 823
Städning, entreprenad	24 852	21 527
Städning enligt beställning	0	1 250
OVK	19 125	0
Hissbesiktning	5 834	1 740
Gård	4 411	1 038
Hisserviceavtal	8 068	7 976
Serviceavtal värme	6 628	0
Förbrukningsmaterial	2 816	5 256
	<b>75 172</b>	<b>43 610</b>
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Lägenheter	2 781	2 368
Lås	4 658	8 998
Soprum	0	3 899
VVS	15 797	1 219
Värmeanläggning	8 275	5 625
Elinstallation	1 595	0
Hiss	9 449	8 670
Tak	0	9 325
Fasad	11 389	0
Fönster	4 688	5 839
Vattenskada	138 225	0
	<b>196 857</b>	<b>45 943</b>

7


<b>Not 4 Underhåll</b>					<b>2009</b>	<b>2008</b>
Trapphus					25 359	451 683
VVS					42 267	0
Värmeanläggning					0	96 811
Elinstallation					22 500	20 000
Tak					137 876	0
Fasad					49 250	0
Balkonger					18 843	0
					<b>296 095</b>	<b>568 494</b>
<b>Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>					<b>2009</b>	<b>2008</b>
Elkostnad					37 359	37 983
Värmekostnad					297 074	282 277
Vattenkostnad					37 339	8 773
Sophämtning					49 080	42 762
Tidningsinsamling					4 521	5 323
Snöröjning					36 964	13 137
					<b>462 337</b>	<b>390 255</b>
<b>Not 6 Övriga driftskostnader</b>					<b>2009</b>	<b>2008</b>
Fastighetsförsäkring					18 951	17 839
Kabel-TV-avgift					24 110	5 686
					<b>43 061</b>	<b>23 525</b>
<b>Not 7 Fastighetsskatt</b>						
	Taxeringsvärde			Skatte-	Fastighets-	
	byggnad	mark	2009	sats	skatt	
Bostäder	11 200 000	13 400 000	24 600 000	0,40%	98 400 kr	
Lokaler	1 242 000	1 116 000	2 358 000	1,00%	23 580 kr	
<b>Totalt</b>	<b>12 442 000</b>	<b>14 516 000</b>	<b>26 958 000</b>		<b>121 980 kr</b>	
<b>Fastighetsskatt bostäder</b>						
Takregel 1 272 kronor per lägenhet			Antal	31	<u>39 432 kr</u>	
					<b>63 012 kr</b>	
<b>Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>					<b>2009</b>	<b>2008</b>
Revisionsarvode - extern					18 645	14 120
Medlems- och styrelsemöten					2 153	308
Förvaltningsarvode					50 052	54 188
Administration					23 628	29 372
Korttidsinventarier					8 757	0
Konsultarvoden					79 349	89 678
Föreningsavgifter					0	4 171
					<b>182 584</b>	<b>191 837</b>
<b>Not 9 Personalkostnader</b>					<b>2009</b>	<b>2008</b>
Styrelsearvode					30 000	20 000
Arbetsgivaravgifter					8 365	5 669
					<b>38 365</b>	<b>25 669</b>
<b>Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>					<b>2009</b>	<b>2008</b>
Avskrivning byggnader					79 033	79 033
					<b>79 033</b>	<b>79 033</b>
<b>Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>					<b>2009</b>	<b>2008</b>
Dröjsmålsränta avgift, hyror					217	0
Skatteränta - ej skattepliktig					7	2 244
					<b>224</b>	<b>2 244</b>


<b>Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Låneräntor	129 487	287 458
Ränta checkkredit	505	7 166
Skatteränta - ej skattepliktig	3 601	4 721
	<b>133 593</b>	<b>299 345</b>
<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		
<u>Byggnader</u>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</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	-1 600 427	-1 521 394
Årets avskrivning enligt plan	-79 033	-79 033
Vid årets slut	<b>-1 679 460</b>	<b>-1 600 427</b>
Planenligt restvärde vid årets slut	<b>6 233 740</b>	<b>6 312 773</b>
<u>Mark</u>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</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>11 242 740</b>	<b>11 321 773</b>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Balkongavräkning	0	6 724
Föreningens skattekonto	750	2 924
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 274
	<b>750</b>	<b>15 922</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	31 555	15 347
	<b>31 555</b>	<b>15 347</b>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
SEB 5819- 10 020 27	104 103	-5 291
	<b>104 103</b>	<b>-5 291</b>
<b>Not 17 Eget kapital</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>	Inbetalda insatser	Föreningens reparationsfond
Vid årets början	7 901 085	161 748
Årets tillförda medel	1 569	145 887
Återbetalning insats	-1 569	
Årets ianspråktagna medel		-65 013
Vid årets slut	<b>7 901 085</b>	<b>242 622</b>
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	-3 307 230	-200 793
Förändring av fond för yttre underhåll	-80 874	
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	-200 793	200 793
Årets resultat		-140 160
Vid årets slut	<b>-3 588 897</b>	<b>-140 160</b>


<b>Not 18 Skulder till kreditinstitut</b>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
SEB 15900253 Rörlig ränta 1,48 %	879 400	879 400
SEB 29935378 Rörlig ränta 1,80%	1 077 120	1 088 000
SEB 27391605 4,66% t.o.m. 160628	700 000	700 000
Reverslån Brovalvet	145 985	145 985
SEB 23716984 Rörlig ränta 1,20 %	2 110 900	2 133 120
SEB 30745248 Rörlig ränta 1,23 %	964 000	768 000
SEB 25022726 Rörligt ränta 1,48 %	658 000	672 000
	<b>6 535 405</b>	<b>6 386 505</b>
<b>Not 19 Leverantörsskulder</b>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Leverantörsskulder	133 975	101 671
	<b>133 975</b>	<b>101 671</b>
<b>Not 20 Skatteskulder</b>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Skatteskulder	63 012	60 780
Kvarstående skatt	60 780	99 580
	<b>123 792</b>	<b>160 360</b>
<b>Not 21 Förutbetalda avgifter och hyror</b>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar	33 323	58 022
	<b>33 323</b>	<b>58 022</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	2 310	1 221
Övriga interimsskulder	135 693	85 162
	<b>138 003</b>	<b>86 383</b>


Stockholm den


100428


  
Gunilla Malm

  
Tobias Clewemar

  
Kerstin Ede

  
Magnus Wallin

  
Andreas Brännström

  
Jens Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den

29 april 2010

  
Per Gustafsson Auktifierad revisor



## 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 2009. 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 revisionssed 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.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 29 april 2010



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor