

BRF Ankaret 4

Org.nr. 716421-8955

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2012-01-01-2012-12-31

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

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 23 maj 2012

På mötet valdes följande medlemmar in i styrelsen:

Rebecka Frej	Ordinarie ledamot (omval)
Sebastian Isacsson	Ordinarie ledamot (nyval)
Sampo Friberg	Ordinarie ledamot (nyval)
Mizgin Aktas	Ordinarie ledamot (nyval)
Johan Carlsson	Suppleant (nyval)

Föreningens revisorsfirma är KPMG och till internrevisor valdes Rolf Åberg.

Föreningens redovisningsbyrå är Binette Consulting AB och kontaktperson är Sara Binette.

---

### Överlåtelse – nya medlemmar

Följande nya medlemmar hälsades välkomna i föreningen:

Maria Alvan/Jonatan Dalkvist lgh 322/B1202 (8 februari)

Hanna Hallonsten/Simon Zeigert lgh 301/A1001 (1 juni)

Jan Würtz/Harriet Karlsson Würtz lgh 141/C1401 (14 sep)

Erik Johansson lgh 113/B1103 (31 oktober)

Cecilia Lenk lgh 123/B1103 (10 dec)

### Händelser under året

Under 2012 har föreningen investerat i ett fibernät som installerades av Stockholms Stadsnät. Denna investering har medfört en höjd månadskostnad på 89:- per lägenhet. Snöskottning och borttagning av istappar har skett vid flertalet tillfällen. Ett lån har löpt ut och förnyats med bättre ränta.

MA<sup>5</sup>  
RF

## Resultat och ställning

	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning kr	1 413 739	1 356 771
Röresleresultat kr	340 315	433 662
Resultat efter finansiella poster kr	93 098	188 940
Balansomslutning	12 308 071	12 231 229
Resultat efter skatt	93 098	188 940

### Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ansamlad förlust	-3 887 170
Årets resultat	93 098
	<u>-3 794 072</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering reparationsfond	109 674
Balanserad resultat efter dessa dispositioner	-3 903 747
	<u>-3 794 073</u>

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll till: 681 264 kr

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

GT  
JC  
MK  
RF

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	120101-121231	110101-111231
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 413 739	1 356 771
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-976 431	-826 116
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-96 993	-96 993
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>340 315</b>	<b>433 662</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		50	356
Räntekostnader och liknande poster		-247 267	-245 078
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>93 098</b>	<b>188 940</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>93 098</b>	<b>188 940</b>

RF  
MA  
RF

BRF ANKARET 4  
Org nr 716421-8955

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	20121231	20111231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	11 673 626	11 770 619
<b>Summa</b>		<b>11 673 626</b>	<b>11 770 619</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 673 626</b>	<b>11 770 619</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		28 836	30 672
Övriga fordringar		20	9 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	28 539	30 434
<b>Summa</b>		<b>57 395</b>	<b>70 939</b>
Kassa och bank		577 050	389 671
		<b>577 049</b>	<b>389 671</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>634 444</b>	<b>460 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 308 071</b>	<b>12 231 229</b>

ST  
MA  
RF

BRF ANKARET 4  
Org nr 716421-8955

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	20121231	20111231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 901 085	7 901 085
Föreningens reparationsfond		571 590	461 916
		<b>8 472 675</b>	<b>8 363 001</b>
<b>Ansamlad vinst/förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 887 170	-3 966 436
Årets resultat		93 097	188 940
		<b>-3 794 073</b>	<b>-3 777 496</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 678 602</b>	<b>4 585 505</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	7 261 680	7 312 780
		<b>7 261 680</b>	<b>7 312 780</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		66 650	55 803
Skatteskulder		112 325	109 245
Övriga skulder		430	0
Förutbetalda avgifter och hyror		120 356	117 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	68 028	50 573
		<b>367 789</b>	<b>332 944</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 308 071</b>	<b>12 231 229</b>

SE  
MA B  
RF

BRF ANKARET 4  
Org nr 716421-8955

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20121231	20111231
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	7 390 000	7 390 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

SC  
MAE  
RF

BRF ANKARET 4  
Org nr 716421-8955

## **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

SI  
MAX  
RF



### Not 1 Nettoomsättning

	120101-121231	110101-111231
Årsavgifter	1 178 298	1 124 211
Hysesintäkter	29 820	232 479
Övriga rörelseintäkter	205 621	81
	<u>1 413 739</u>	<u>1 356 771</u>

### Not 2 Driftkostnader

	120101-121231	110101-111231
Fastighetsel	35 186	46 454
Fjärrvärme	317 485	312 106
Vatten och avlopp	34 877	35 604
Städning	31 604	28 680
Sophämtning	25 626	54 855
Kabel-TV	24 036	19 379
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning, sotning	34 750	36 501
Rep och underhåll fastighet	298 005	137 021
Fastighetsskatt	57 265	59 964
Fastighetsförsäkring	22 046	10 975
Revision	17 250	9 209
Förvaltnings och rörelsekostnader	39 571	20 016
Ekonomisk förvaltning	38 730	55 352
	<u>976 431</u>	<u>826 116</u>

### Not 3 Byggnader

#### Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden	20121231	20111231
Vid årets början	6 134 620	6 134 620
Fastighetsförbättring	1 790 630	1 790 630
Fasadrenovering	709 594	709 594
	<u>8 634 844</u>	<u>8 634 844</u>

#### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 873 225	-1 776 232
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-96 993	-96 993
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<u><b>6 664 626</b></u>	<u><b>6 761 619</b></u>

#### Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	20121231	20111231
Vid årets början	5 009 000	5 009 000
<b>Mark skrivs inte av</b>	<u><b>5 009 000</b></u>	<u><b>5 009 000</b></u>

#### Summa

11 673 626      11 770 619

	20121231	20111231
Taxeringsvärden byggnader	15 326 000	15 326 000
Taxeringsvärden mark	21 223 000	21 223 000
	<u>36 549 000</u>	<u>36 549 000</u>

#### Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

	20121231	20111231
Bostäder	14 600 000	14 600 000
Lokaler	726 000	726 000
	<u>15 326 000</u>	<u>15 326 000</u>

SI  
MA JC  
RF

BRF ANKARET 4  
Org nr 716421-8955

#### Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	120101-121231	110101-111231
Fastighetsförsäkring	11 285	10 766
Kabel-Tv	6 120	6 549
Fjärrvärme	0	4 369
Snöröjning	0	8 750
Övrigt	11 134	0
	<u>28 539</u>	<u>30 434</u>

#### Not 5 Förändring av Eget kapital

	Årets utgång	Förändring	Förändring enl. stämmans beslut	Årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 901 085	0	0	7 901 085
Reservfond	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	571 590	0	109 674	461 916
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>8 472 675</u>	<u>0</u>	<u>109 674</u>	<u>8 363 001</u>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad resultat	Årets utgång -3 887 170	Förändring 0	Förändring enl. stämmans beslut 0	Årets ingång -3 966 436
Årets resultat	93 097	0	-109 674	188 940
	<u>-3 794 073</u>	<u>0</u>	<u>-109 674</u>	<u>-3 777 496</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 678 602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 585 505</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

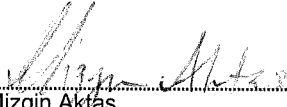
Långgivare	Belopp	Räntesats	Bindningstid
SEB lån 15900253	879 400	4,08%	130328
SEB lån 23716984	2 001 755	3,18%	150828
SEB lån 25022726	637 000	3,73%	150928
SEB lån 29935378	700 000	4,66%	160628
SEB lån 30745248	1 024 040	3,19%	140828
SEB lån 32135919	964 000	2,92%	150928
SEB lån 27391605	909 500	2,92%	150928
Reverslån Brovalvet	145 985	-	-
	<u>7 261 680</u>		

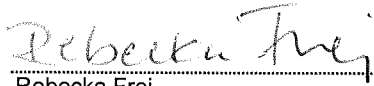
#### Not 7 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter

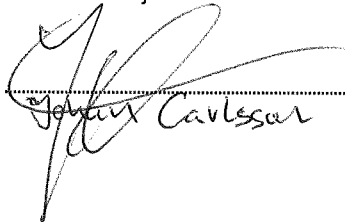
	120101-121231	110101-111231
Upplupna utgiftsräntor	5 715	5 287
Fjärrvärme	56 266	36 188
Fastighetsel	4 099	4 930
Snöröjning / städning	0	2 626
Vatten	1 485	1 542
Övriga interimsskulder	463	0
	<u>68 028</u>	<u>50 573</u>

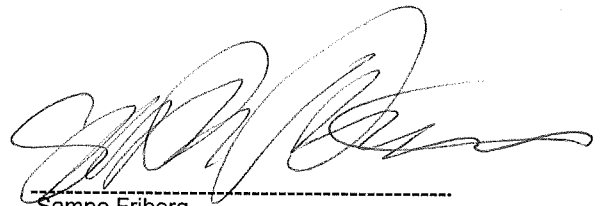
MA 5K  
RF

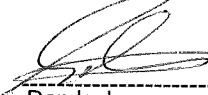
Stockholm den / 2013

  
Mizgin Aktas

  
Rebecka Frej

  
Johan Carlsson

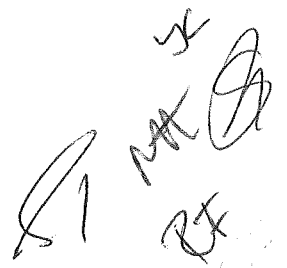
  
Sampo Friberg

  
Dan Isaksson  
Sebastian

Min revisionsberättelse har avgivits / 2013

Per Gustafsson  
Extern revisor

Rolf Åberg  
Intern revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankaret 4, org. nr 716421-8955

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankaret 4 för år 2012.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Brf Ankaret 4s finansiella ställning per den 31 december 2012 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ankaret 4 för år 2012.

#### 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.

#### Revisorns 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 revisionsred 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 Bostadsrättslagen.

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 ersättningssskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 21 maj 2013

Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Rolf Åberg