

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ankaret 4
Org nr 716421-8955

får härmed avge
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010

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 Fleminggatan 60, 112 45 Stockholm. Föreningen upplåter 31 bostadslägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Föreningens årsmöte ägde rum i Trosses lokaler, Fridhemsgatan torsdagen den 27 maj 2010.

Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Andreas Brännström	Ordförande (nyval)
Tobias Clewemar	Ordinarie ledamot (omval)
Kerstin Ede	Ordinarie ledamot (omval)
Anja Maslov	Ordinarie ledamot (omval)
Jens Sahlström	Ordinarie ledamot (omval)
Nina Åsell	Suppleant

Under oktober utträdde dock Anja Maslov på grund av utflyttning, och under december avgick även Nina Åsell.

Styrelsen har under året haft 15 st protokollförda möten.

Överlåtelse - nya medlemmar

Följande nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen:

Cecilia Torstensson/Sebastian Isaksson lgh 332 (överlåtelsedatum 15 maj)
Rasmus Adolfsson lgh 333 (överlåtelsedatum 1 sept)
Johan Hörnberg/Karin Degerman lgh 132 (överlåtelsedatum 13/12)
Inanc Tuna/Mizgin Aktas lgh 222 (överlåtelsedatum 1 febr 2011)
Nina Åsell lgh 402 (överlåtelsedatum maj 2010)

Avgiftssänkning

Sänkning av månadsavgifterna med 10% genomfördes enligt medlemmarnas önskemål från och med januari.

Fasadrenovering

Årets stora och kostsammaste åtagande har varit renoveringen av gatufasaden, vilken utfördes under sommaren. Även renovering av fönster och dörrar mot gatan ingick i entreprenaden. Installation av spaltventiler i fyra av fönstren ingick också, men har försenats, och installation kommer troligtvis inte att ske förrän 2011.

Snöskottning

Mycket tid och pengar har under året lagts ned på snöskottningsärenden på grund av den myckna snön. Till säsongen 2010-2011 upphandlades ny snöskottningsfirma, vilket inneburit en rejäl besparing jämfört med tidigare leverantör.

Sophantering

Sopkompressorn avlägsnades under april, och tömning görs sedan dess två ggr/vecka i stället för som tidigare en gång per vecka.

Hemsidan

Under januari kom äntligen vår uppdaterade hemsida igång, bl a med hjälp av Sara Clewemar.

SBC

Under våren anslöt sig föreningen till Sveriges Bostadsrätters Centralorganisation, en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. Årskostnad 2010 kr 4 650.

Vildänglar

Lokalen lgh 2101:1 fick under hösten nya hyresgäster, då verksamheten Vildänglar fick nya ägare.

Balkongprojekt

Initiativ till nytt balkongprojekt togs under året, men bygglovsansökan avslogs på grund av de tänkta balkongernas placering (mellan trapphusen).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust överföres i ny räkning:

Ansamlad förlust	-3 838 704 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>-18 085 kr</u>
Överföres i ny räkning	-3 856 789 kr

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

Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2010	2009
RÖRELSEINTÄKTER			
Intäkter	1	1 288 842	1 429 725
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetsskötsel	2	-59 904	-75 172
Reparationer	3	-135 406	-196 857
Underhåll	4	0	-296 096
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-592 685	-462 337
Övriga driftskostnader	6	-43 948	-43 061
Fastighetsskatt	7	-49 077	-63 012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-145 440	-182 584
Personalkostnader	9	-38 365	-38 365
S:a Rörelsekostnader före avskrivningar		-1 064 825	-1 357 483
Rörelseresultat före avskrivningar		224 017	72 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-96 773	-79 033
Rörelseresultat		127 244	-6 791
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 114	224
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-146 239	-133 594
Resultat efter finansiella poster		-17 881	-140 160
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Resultat före skatt		-17 881	-140 160
SKATT			
		-204	0
Årets Resultat		-18 085	-140 160

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	11 867 611	11 242 740
		11 867 611	11 242 740
S:a Anläggningstillgångar		11 867 611	11 242 740
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	14	10 123	750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	18 189	31 555
		28 312	32 305
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	278 289	104 103
		278 289	104 103
S:a Omsättningstillgångar		306 601	136 408
SUMMA TILLGÅNGAR		12 174 212	11 379 148
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	17		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 901 085	7 901 085
Föreningens reparationsfond		352 269	242 622
		8 253 354	8 143 707
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 838 704	-3 588 897
Årets resultat		-18 085	-140 160
		-3 856 789	-3 729 057
S:a Eget kapital		4 396 565	4 414 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	18	7 417 705	6 535 405
		7 417 705	6 535 405
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder	19	47 031	133 976
Skatteskulder	20	112 293	123 792
Övriga skulder	21	-3 070	0
Förutbetalda avgifter och hyror	22	61 085	33 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	142 603	138 003
		359 942	429 094
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 174 212	11 379 148
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		7 390 000	6 840 000
Ansvarsförbindelser		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.
Fasadrenovering:	Fasaden skrivs av på 40 år (2,5 %).
Mark:	Ingen avskrivning.

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

Not 1 Rörelseintäkter	2010	2009
Årsavgifter	1 051 569	1 168 410
Årsavgifter lokaler	88 512	98 346
Hyror lokaler	129 372	131 208
Intäkter överlåtelse/panter	5 944	5 722
Debiterad indrivning	350	500
Öresutjämning	40	2
Övriga intäktskorr	0	-3
Försäkringsersättningar	13 055	0
Övriga intäkter	0	25 541
	1 288 842	1 429 725

Not 2 Fastighetsskötsel	2010	2009
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 473	3 438
Städning, entreprenad	28 673	24 852
Städning enligt beställning	808	0
OVK	0	19 125
Hissbesiktning	6 053	5 834
Gård	1 865	4 411
Hisserviceavtal	8 236	8 068
Serviceavtal värme	10 486	6 628
Förbrukningsmaterial	1 310	2 816
	59 904	75 172

Not 3 Reparationer	2010	2009
Lägenheter	0	2 781
Portar	7 105	0
Lås	6 874	4 658
Soprum	949	0
VVS	11 495	15 797
Värmeanläggning	5 886	8 275
Elinstallation	13 209	1 595
Hiss	40 469	9 449
Fasad	0	11 389
Fönster	6 894	4 688
Försäkringsskador	13 055	0
Vattenskada	29 470	138 225
	135 406	196 857

Not 4 Underhåll		2010	2009
Trapphus		0	25 360
VVS		0	42 267
Elinstallation		0	22 500
Tak		0	137 876
Fasad		0	49 250
Balkonger		0	18 843
		0	296 096

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning		2010	2009
Elkostnad		46 535	37 359
Värmekostnad		316 526	297 074
Vattenkostnad		26 695	37 339
Sophämtning		46 459	49 080
Tidningsinsamling		5 112	4 521
Snöröjning		151 358	36 964
		592 685	462 337

Not 6 Övriga driftskostnader		2010	2009
Fastighetsförsäkring		19 545	18 951
Kabel-TV-avgift		24 403	24 110
		43 948	43 061

Not 7 Fastighetsskatt					
	Taxeringsvärde			Skatte-	Fastighets-
	byggnad	mark	2010	sats	skatt
Bostäder	14 600 000	21 000 000	35 600 000	0,40%	142 400 kr
Lokaler	726 000	223 000	949 000	1,00%	9 490 kr
Totalt	15 326 000	21 223 000	36 549 000		151 890 kr

Fastighetsskatt bostäder

Takregel 1 277 kronor per lägenhet	Antal	31	<i>39 587 kr</i>
			49 077 kr

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		2010	2009
Revisionsarvode - extern		12 000	18 645
Medlems- och styrelsemöten		2 698	2 153
Förvaltningsarvode		42 500	50 052
Administration		5 756	23 628
Korttidsinventarier		0	8 757
Konsultarvoden		68 379	79 349
Föreningsavgifter		14 107	0
		145 440	182 584

Not 9 Personalkostnader		2010	2009
Styrelsearvode		30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter		8 365	8 365
		38 365	38 365

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		2010	2009
Avskrivning byggnader		79 033	79 033
Avskrivning fasad		17 740	0
		96 773	79 033

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2010	2009
Ränteintäkter		777	0
Dröjsmålsränta avgift, hyror		336	217
Skatteränta - ej skattepliktig		1	7
		1 114	224

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter	2010	2009
Låneräntor	145 728	129 487
Ränta checkkredit	178	506
Skatteränta - ej skattepliktig	333	3 601
	146 239	133 594
Not 13 Byggnader och mark		
<u>Byggnader</u>	2010-12-31	2009-12-31
Bokfört värde vid årets början	6 134 620	6 122 570
Fastighetsförbättring	1 790 630	1 790 630
Fasadrenovering	709 594	0
Bokfört värde vid årets slut	8 634 844	7 913 200
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 679 460	-1 600 427
Årets avskrivning enligt plan	-96 773	-79 033
Vid årets slut	-1 776 233	-1 679 460
Planenligt restvärde vid årets slut	6 858 611	6 233 740
<u>Mark</u>	2010-12-31	2009-12-31
Bokfört värde vid årets början	5 009 000	5 009 000
Bokfört värde vid årets slut	5 009 000	5 009 000
Inga avskrivningar görs på mark		
S:a Byggnader och mark	11 867 611	11 242 740
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar	2010-12-31	2009-12-31
Föreningens skattekonto	1 638	750
Övriga kortfristiga fordringar	8 485	0
	10 123	750
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda kostnader	18 189	31 555
	18 189	31 555
Not 16 Kassa och bank	2010-12-31	2009-12-31
SEB 5819- 10 020 27	278 289	104 103
	278 289	104 103
Not 17 Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>	Inbetalda insatser	Föreningens reparationsfond
Vid årets början	7 901 085	242 622
Årets tillförda medel	1 569	174 660
Återbetalning insats	-1 569	
Årets ianspråktagna medel		-65 013
Vid årets slut	7 901 085	352 269
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	-3 588 897	-140 160
Förändring av fond för yttre underhåll	-109 647	
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	-140 160	140 160
Årets resultat		-18 085
Vid årets slut	-3 838 704	-18 085

Not 18 Skulder till kreditinstitut	2010-12-31	2009-12-31
SEB 15900253 Rörlig ränta 1,89 %	879 400	879 400
SEB 29935378 Rörlig ränta 1,89 %	1 055 360	1 077 120
SEB 27391605 4,66% t.o.m. 160628	700 000	700 000
Reverslån Brovalvet	145 985	145 985
SEB 23716984 Rörlig ränta 1,94 %	2 066 460	2 110 900
SEB 30745248 Rörlig ränta 1,94 %	964 000	964 000
SEB 25022726 Rörlig ränta 2,14 %	644 000	658 000
SEB 32135919 Rörlig ränta 1,94%	962 500	0
	7 417 705	6 535 405
Not 19 Leverantörsskulder	2010-12-31	2009-12-31
Leverantörsskulder	47 031	133 976
	47 031	133 976
Not 20 Skatteskulder	2010-12-31	2009-12-31
Skatteskulder	49 281	63 012
Kvarstående skatt	63 012	60 780
	112 293	123 792
Not 21 Övriga skulder	2010-12-31	2009-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-3 070	0
	-3 070	0
Not 22 Förutbetalda avgifter och hyror	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar	61 085	33 323
	61 085	33 323
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	6 000	2 310
Övriga interimsskulder	136 603	135 693
	142 603	138 003

Stockholm den _____

Andreas Brännström

Tobias Clewemar

Kerstin Ede

Jens Sahlström

Min revisionsberättelse har lämnats den _____

Per Gustafsson Auktoriserad revisor KPMG