

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Ankaret 4  
Org nr 716421-8955

får härmed avge  
**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008

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 1 lokal med hyresrätt.

Föreningens årsmöte ägde rum i sammanträdesrummet på Trossen den 22 maj.

Under året har vi haft två fastighetsskötardagar med god uppslutning från medlemmarna med ett gott gemensamt arbete för att öka trivseln i fastigheten. Och så passade vi på att inviga den nyrenoverade, signerade entrén.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Gunilla Malm	ordförande
Kerstin Ede	sekreterare
Jens Pettersson	ledamot
Tobias Clewemar	ledamot
Magnus Wallin	ledamot
Sten Ryding	suppleant

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

Nya medlemmar i föreningen under året är Liz Bjurström (lgh 241), Charlotte Ericsson och Andreas Brännström (lgh 141) samt Anja Maslov (lgh 132). Välkomna!

### Reparationer och underhåll

Reparation av entréhall och svängdörrar  
Byte av radiatorer i entréhall, samt bottenvåningarna gat- och gårdshus  
Monterat lås på dörren till fjärrvärmecentralen  
Täckt för hålet på höger källardörr  
Höjt elsäkerheten i tvättstugan och monterat ny lysrörsarmatur  
Avluftning av samtliga radiatorer, med kartläggning var det inte gick att lufta  
Byte av låsstolpe i porten  
Fuktutredning i gårdshuset  
Balkongprojekt 2 är slutfört  
Byte och märkning av stamventiler till radiatorer  
Mätning av lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen  
Bytt dörrar till bagerilängans lägenheter  
Upphandlat energideklaration (genomförd 090120)  
Framtagande av underhållsplan för fastigheten

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

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust överföres i ny räkning:

Ansamlad förlust	-3 307 230 kr
Årets resultat	-200 793 kr
Överföres i ny räkning	-3 508 023 kr

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

## Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2008	2007
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Intäkter	1	1 525 453	1 352 584
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskötsel	2	-43 610	-53 560
Reparationer	3	-45 943	-39 271
Underhåll	4	-568 494	-27 900
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-390 255	-428 504
Övriga driftskostnader	6	-23 525	-33 257
Fastighetskatt	7	-60 780	-99 580
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-191 837	-141 424
Personalkostnader	9	-25 669	0
<b>S:a Rörelsekostnader före avskrivningar</b>		<b>-1 350 112</b>	<b>-823 495</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>175 341</b>	<b>529 089</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-79 033	-79 033
<b>Rörelseresultat</b>		<b>96 308</b>	<b>450 056</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2 244	3 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-299 345	-265 471
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-200 793</b>	<b>187 720</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-200 793</b>	<b>187 720</b>
<b>SKATT</b>		0	-128 866
<b>Årets Resultat</b>		<b>-200 793</b>	<b>58 854</b>

## Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	11 321 773	11 400 806
		<b>11 321 773</b>	<b>11 400 806</b>
<b>S:a Anläggningstillgångar</b>		<b>11 321 773</b>	<b>11 400 806</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	14	15 922	258 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 347	14 339
		<b>31 269</b>	<b>272 402</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	-5 291	617 208
		<b>-5 291</b>	<b>617 208</b>
<b>S:a Omsättningstillgångar</b>		<b>25 978</b>	<b>889 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 347 751</b>	<b>12 290 416</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 901 085	7 901 085
Föreningens reparationsfond		161 748	80 874
		<b>8 062 833</b>	<b>7 981 959</b>
<b>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 307 230	-3 414 076
Årets resultat		-200 793	187 720
		<b>-3 508 023</b>	<b>-3 226 356</b>
<b>S:a Eget kapital</b>		<b>4 554 810</b>	<b>4 755 603</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	6 386 505	6 497 275
		<b>6 386 505</b>	<b>6 497 275</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder	19	101 671	110 408
Skatteskulder	20	160 360	350 154
Övriga skulder	21	0	434 315
Förutbetalda avgifter och hyror	22	58 022	52 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	86 383	90 661
		<b>406 436</b>	<b>1 037 538</b>
<b>S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>11 347 751</b>	<b>12 290 416</b>
<hr/>			
<b>Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar</b>		<b>6 840 000</b>	<b>6 840 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<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.

---

<b>Not 1 Rörelseintäkter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Årsavgifter	1 168 410	1 168 410
Årsavgifter lokaler	98 346	98 346
Hyror bostäder	0	-4 129
Hyror lokaler	142 312	78 655
Intäkter överlåtelse/panter	4 600	11 300
Öresutjämning	0	2
Övriga intäkter	111 785	0
	<b>1 525 453</b>	<b>1 352 584</b>

<b>Not 2 Fastighetskötsel</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Fastighetsskötsel enligt beställning	4 823	20 031
Städning, entreprenad	21 527	22 050
Städning enligt beställning	1 250	0
Hissbesiktning	1 740	1 703
Gård	1 038	0
Hisserviceavtal	7 976	7 790
Förbrukningsmaterial	5 256	1 986
	<b>43 610</b>	<b>53 560</b>

<b>Not 3 Reparationer</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Lägenheter	2 368	0
Lås	8 998	7 783
Soprum	3 899	0
VVS	1 219	21 991
Värmeanläggning	5 625	5 625
Hiss	8 670	872
Tak	9 325	3 000
Fönster	5 839	0
	<b>45 943</b>	<b>39 271</b>

<b>Not 4 Underhåll</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Trapphus	451 683	0
Värmeanläggning	96 811	0
Elinstallation	20 000	0
Tak	0	27 900
	<b>568 494</b>	<b>27 900</b>

<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Elkostnad	37 983	37 018
	Värmekostnad	282 277	295 195
	Vattenkostnad	8 773	48 131
	Sophämtning	42 762	34 781
	Tidningsinsamling	5 323	4 879
	Snöröjning	13 137	8 500
		<b>390 255</b>	<b>428 504</b>

<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftskostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Fastighetsförsäkring	17 839	17 012
	Kabel-TV-avgift	5 686	16 245
		<b>23 525</b>	<b>33 257</b>

<b>Not 7</b>	<b>Fastighetsskatt</b>				
	Taxeringsvärde			Skatte-	Fastighets-
	byggnad	mark	2008	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 1 200 kronor per lägenhet	Antal lgh	31		37 200 kr
				<b>60 780 kr</b>

<b>Not 8</b>	<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Kontorsmaterial	0	4 224
	Revisionsarvode - extern	14 120	21 405
	Medlems- och styrelsemöten	308	2 345
	Förvaltningsarvode	54 188	55 375
	Administration	29 372	13 651
	Konsultarvoden	89 678	40 253
	Föreningsavgifter	4 171	4 171
		<b>191 837</b>	<b>141 424</b>

<b>Not 9</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Styrelsearvode	20 000	0
	Arbetsgivaravgifter	5 669	0
		<b>25 669</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Avskrivning byggnader	79 033	79 033
		<b>79 033</b>	<b>79 033</b>

<b>Not 11</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Skatteränta - ej skattepliktig	2 244	3 135
		<b>2 244</b>	<b>3 135</b>

<b>Not 12</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	Låneräntor	287 458	260 489
	Ränta checkkredit	7 166	0
	Skatteränta - ej skattepliktig	4 721	7 372
	Räntebidrag	0	-2 390
		<b>299 345</b>	<b>265 471</b>

**Not 13 Byggnader och mark**

<u>Byggnader</u>	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</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	-1 521 394	-1 442 361
Årets avskrivning enligt plan	-79 033	-79 033
Vid årets slut	<b>-1 600 427</b>	<b>-1 521 394</b>
Planenligt restvärde vid årets slut	<b>6 312 773</b>	<b>6 391 806</b>
<u>Mark</u>	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</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>11 321 773</b>	<b>11 400 806</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Balkongavräkning	6 724	0
Föreningens skattekonto	2 924	258 063
Övriga kortfristiga fordringar	6 274	0
	<b>15 922</b>	<b>258 063</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	15 347	14 339
	<b>15 347</b>	<b>14 339</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
SEB 5819- 10 020 27	-5 291	617 208
	<b>-5 291</b>	<b>617 208</b>

**Not 17 Eget kapital**

<u>Bundet eget kapital</u>	Inbetalda insatser	Föreningens reparationsfond
Vid årets början	7 901 085	80 874
Årets tillförda medel	1 569	145 887
Återbetalning insats	-1 569	
Årets ianspråktaga medel		-65 013
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 901 085</b>	<b>161 748</b>
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	-3 414 076	187 720
Återköp av bostadsrätt utöver insatsnedsättning	0	
Förändring av fond för yttre underhåll	-80 874	
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	187 720	-187 720
Årets resultat		-200 793
<b>Vid årets slut</b>	<b>-3 307 230</b>	<b>-200 793</b>

<b>Not 18 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
SEB 15900253 4,45% t.o.m. 090328	879 400	889 450
SEB 29935378 rörlig ränta	1 088 000	1 128 000
SEB 27391605 4,66% t.o.m. 160628	700 000	700 000
Reverslån Brovalvet	145 985	145 985
SEB 23716984 rörlig ränta	2 133 120	2 155 340
SEB 24850323 rörlig ränta	768 000	780 000
SEB 25022726 rörlig ränta	672 000	682 500
Hysesdeposition	0	16 000
	<b>6 386 505</b>	<b>6 497 275</b>
<b>Not 19 Leverantörsskulder</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Leverantörsskulder	101 671	110 408
	<b>101 671</b>	<b>110 408</b>
<b>Not 20 Skatteskulder</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Skatteskulder	60 780	99 580
Kvarstående skatt	99 580	250 574
	<b>160 360</b>	<b>350 154</b>
<b>Not 21 Övriga skulder</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Balkongavräkning	0	322 565
Övriga kortfristiga skulder	0	111 750
	<b>0</b>	<b>434 315</b>
<b>Not 22 Förutbetalda avgifter och hyror</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar	58 022	52 000
	<b>58 022</b>	<b>52 000</b>
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	1 221	2 310
Övriga interimsskulder	85 162	88 351
	<b>86 383</b>	<b>90 661</b>



Stockholm den \_\_\_\_\_

Gunilla Malm

Kerstin Ede

Jens Pettersson

Tobias Clewemar

Magnus Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_