

BRF Ankaret 4
Org.nr. 716421-8955
ÅRSREDOVISNING
FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01-2013-12-31

<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

BRF ANKARET 4
Org nr 716421-8955

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

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 21 maj 2013.
På mötet valdes följande medlemmar in i styrelsen:

Sampo Friberg	Ordinarie ledamot (omval)
Johan Carlsson	Ordinarie ledamot (omval)
Cecilia Lenk	Ordinarie ledamot (nyval)
Ebba Stålvant De Lisa	Ordinarie ledamot (nyval)
Rebecka Frej	Suppleant (omval)

Under året utträdde dock Rebecka Frej på grund av utflyttning.

Föreningens valda revisor är Per Gustafsson KPMG och till internrevisor valdes Rolf Åberg.

Överlåtelse – nya medlemmar

Inga överlåtelse har skett under 2013

Händelser under året

Under 2013 har föreningen investerat i renovering av hissarna i gatuhuset för en total kostnad på 50 kkr samt stamspolning och rörinspektion på uppdrag av rörgruppen för 56 kkr.

Dessutom har styrelsen fattat beslut om installation av värmekablar med temperatur och fuktstyrt system (58 kkr) i gatuhuset samt utbyte av stuprännor (40 kkr). Utförandet av detta är planerat till sommaren 2014.

I övrigt noteras att vi haft en mild vinter som medfört lägre kostnader för snöskottning samt borttagning av istappar i jämförelse med tidigare år.

Resultat och ställning

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning kr	1 444 361	1 413 739	1 356 771	1 288 842
Röresleresultat kr	465 275	340 315	433 662	127 244
Resultat efter finansiella poster kr	231 229	93 098	188 940	-17 881
Balansomslutning	12 473 311	12 308 071	12 231 229	12 174 212
Resultat efter skatt	231 229	93 098	188 940	-18 085

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ansamlad förlust	-3 903 747
Årets resultat	<u>231 229</u>
	-3 672 518

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering reparationsfond	113 544	(0,3% av tax värde)
Balanserad resultat efter dessa dispositioner	<u>-3 786 062</u>	
	-3 672 518	

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll till: 794 808 kr

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

BRF ANKARET 4
Org nr 716421-8955

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	130101-131231	120101-121231
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 444 361	1 413 739
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-879 216	-976 431
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-99 870	-96 993
Rörelseresultat före finansiella poster		465 275	340 315
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		250	50
Räntekostnader och liknande poster		-234 296	-247 267
Resultat efter finansiella poster		231 229	93 098
Årets resultat		231 229	93 098

BRF ANKARET 4
Org nr 716421-8955

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20131231	20121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	11 576 634	11 673 626
Inventarier	3	25 898	0
Summa		11 602 531	11 673 626
Summa anläggningstillgångar		11 602 531	11 673 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		32 505	28 836
Övriga fordringar		20	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	28 018	28 539
Summa		60 543	57 395
Kassa och bank		810 237	577 050
		810 237	577 050
Summa omsättningstillgångar		870 780	634 445
SUMMA TILLGÅNGAR		12 473 311	12 308 071

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20131231	20121231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 901 085	7 901 085
Föreningens reparationsfond		681 264	571 590
		8 582 349	8 472 675
Ansamlad vinst/förlust			
Ansamlad förlust		-3 903 747	-3 887 170
Årets resultat		231 229	93 097
		-3 672 518	-3 794 073
Summa eget kapital		4 909 831	4 678 602
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	7 224 580	7 261 680
		7 224 580	7 261 680
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 881	66 650
Skatteskulder		108 045	112 325
Övriga skulder		445	430
Förutbetalda avgifter och hyror		120 356	120 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	57 173	68 028
		338 900	367 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 473 311	12 308 071

BRF ANKARET 4
Org nr 716421-8955

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20131231	20121231
STÄLLDA SÄKERHETER		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	7 390 000	7 390 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

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%
Inventarier	10%
Mark:	Ingen avskrivning

Not 1 Nettoomsättning

	130101-131231	120101-121231
Årsavgifter	1 207 668	1 178 298
Hysesintäkter	29 820	29 820
Övriga rörelseintäkter	206 784	205 621
Öresutjämning	89	0
	1 444 361	1 413 739

Not 2 Driftkostnader

	130101-131231	120101-121231
Fastighetsel	48 086	35 186
Fjärrvärme	330 883	317 485
Vatten och avlopp	36 466	34 877
Städning	30 256	31 604
Sophämtning	30 147	25 626
Kabel-TV, internet & lp telefoni	55 284	24 036
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning, sotning	17 166	34 750
Rep och underhåll fastighet	179 810	298 005
Fastighetsskatt	50 780	57 265
Fastighetsförsäkring	23 340	22 046
Revision	16 625	17 250
Förvaltnings och rörelsekostnader	20 518	39 571
Ekonomisk förvaltning	39 855	38 730
	879 216	976 431

Not 3 Byggnader

Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

	20131231	20121231
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 970 218	-1 873 225
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-96 992	-96 993
Planenligt restvärde vid årets slut	6 567 634	6 664 626

Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

	20131231	20121231
Vid årets början	5 009 000	5 009 000
Mark skrivs inte av	5 009 000	5 009 000

Summa

11 576 634 **11 673 626**

	20131231	20121231
Taxeringsvärden byggnader	15 582 000	15 326 000
Taxeringsvärden mark	22 266 000	21 223 000
	37 848 000	36 549 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

	20131231	20121231
Bostäder	14 400 000	14 377 000
Lokaler	1 182 000	949 000
	15 582 000	15 326 000

BRF ANKARET 4
Org nr 716421-8955

Tvättstugeinventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

	20131231	20121231
Vid årets början	0	0
Årets investering	28 775	0
	<u>28 775</u>	<u>0</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-2 878	0
Planenligt restvärde vid årets slut	25 897	0

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	130101-131231	120101-121231
Fastighetsförsäkring	12 056	11 285
Kabel-Tv	6 074	6 120
Internet / IP telefoni	5 518	0
Övrigt	4 370	11 134
	<u>28 018</u>	<u>28 539</u>

Not 5 Förändring av Eget kapital

	Årets utgång	Förändring enl. stämmans beslut	Årets ingång
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	7 901 085	0	7 901 085
Reservfond	0	0	0
Upplåtelseavgifter	0	0	0
Fond för yttre underhåll	681 264	109 674	571 590
Summa bundet eget kapital	8 582 349	109 674	8 472 675
Ansamlad förlust			
Balanserad resultat	-3 903 747	-16 577	-3 887 170
Årets resultat	231 229	-93 097	93 097
	<u>-3 672 518</u>	<u>-109 674</u>	<u>-3 794 073</u>
Summa eget kapital	4 909 831	0	4 678 602

Not 6 Långfristiga skulder

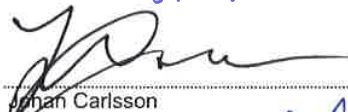
Långgivare	Belopp	Räntesats	Bindningstid
SEB lån 15900253	879 400	2,75%	180528
SEB lån 23716984	1 976 655	3,18%	150828
SEB lån 25022726	637 000	3,73%	150928
SEB lån 27391605	700 000	4,66%	160628
SEB lån 29935378	1 012 040	3,19%	140828
SEB lån 30745248	964 000	2,92%	150928
SEB lån 32135919	909 500	2,92%	150928
Reverslån Brovalvet	145 985	-	-
	<u>7 224 580</u>		

Not 7 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter

	130101-131231	120101-121231
Upplupna utgiftsräntor	4 512	5 715
Fjärrvärme	46 646	56 266
Fastighetsel	4 059	4 099
Vatten	1 487	1 485
Övriga interimsskulder	469	463
	<u>57 173</u>	<u>68 028</u>

BRF ANKARET 4
Org nr 716421-8955

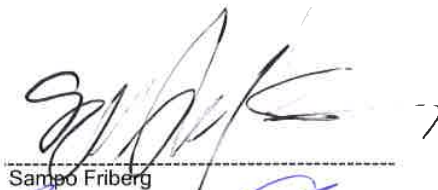
Stockholm den 21 / 5 2014



Johan Carlsson



Cecilia Lenk



Sampo Friberg



Ebba Stålvant

Min revisionsberättelse har angivits 20 / 5 2014



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har angivits 23 / 5 2014

Rolf Åberg
Intern revisor