

Årsredovisning för

# Brf Ankaret 23

716422-1884

Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	7
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Ankaret 23 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### **Allmänt om verksamheten**

Styrelsen för Brf Ankaret 23 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har sedan förra ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Anna Malmsten (ordförande)

Axel Hartvig

Emil Olofsson (suppleant till 120625)

Marcus Krogdahl (t.o.m 120625)

Emma Ölmebäck (t.o.m 120625)

Jan Nordén

Fatiha Ait Attaleb (fr.o.m 120625)

Revisor har varit:

Anders Venström

### **Fastighet**

Bostadsrättsföreningen omfattar fastigheten Ankaret 23 belägen på Alströmergatan 35 i Stockholm. Föreningen bildades 1993-04-01 och bestod under år 2012 av 35 bostadsrätter.

### **Överlåtelse**

Under året har 3 överlåtelse ägt rum.

### **Teknisk och Ekonomisk Förvaltning**

Teknisk och ekonomisk förvaltning handhas av Valvet AB.

### **Viktiga Händelser Under 2012**

Arbetet med utbetalning från respektive försäkringsbolag har fortlöpt.

### **Ekonomi**

Se ovan.

## Ekonomi

### Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	609	547	486	486	486
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 110	4 183	3 627	3 734	3 841
Elkostnad / kvm total yta	25	72	33	28	37
Värmekostnad / kvm total yta	135	131	138	122	115
Vattenkostnad / kvm total yta	27	38	38	38	38

### Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 183 983
Årets förlust	-452 494
Totalt	-2 636 477

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll	34 526
Balanseras i ny räkning	-2 671 003
Summa	-2 636 477

Reservation i fond för yttre underhåll enl stadgarna minst 0,3% av anskaffningsvärdet på byggnaden.

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	887 952	825 118
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>887 952</b>	<b>825 118</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-29 038	-38 265
Reparationer och underhåll		-265 953	-174 642
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-296 008	-423 679
Personalkostnader		-13 010	-11 572
Övriga förvaltningskostnader		-179 850	-160 946
Fastighetsskatt		-47 775	-45 570
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-831 634</b>	<b>-854 674</b>
<b>Resultat före av- och nedskrivningar</b>		<b>56 318</b>	<b>-29 556</b>
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-307 789	-307 789
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-251 471</b>	<b>-337 345</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 503	1 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-228 555	-261 880
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-477 523</b>	<b>-597 972</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-477 523</b>	<b>-597 972</b>
Statlig inkomstskatt		25 029	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-452 494</b>	<b>-597 972</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>	5		
Byggnader och mark		12 203 434	12 497 427
Maskiner och inventarier		13 795	27 590
Summa materiella anläggningstillgångar		12 217 229	12 525 017
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 217 229	12 525 017
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>	6		
Fordran hyror och avgifter		-	1 865
Skattefordringar		8 039	10 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 366	200 179
Övriga fordringar		229 933	357 865
Summa kortfristiga fordringar		319 338	570 153
<b><i>Kassa och bank</i></b>		395 164	330 697
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		714 502	900 850
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 931 731	13 425 867

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 380 286	10 380 286
Fond för yttre underhåll		111 479	226 953
Summa bundet eget kapital		10 491 765	10 607 239
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-2 183 983	-1 701 485
Årets resultat		-452 494	-597 972
Summa fritt eget kapital		-2 636 477	-2 299 457
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 855 288</b>	<b>8 307 782</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>8</b>	4 849 373	4 935 753
Summa långfristiga skulder		4 849 373	4 935 753
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	<b>9</b>	106 031	66 797
Förutbetalda hyror och avgifter		43 293	62 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 746	53 365
Summa kortfristiga skulder		227 070	182 332
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 931 731</b>	<b>13 425 867</b>

## Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	6 900 000	6 900 000
	<b>6 900 000</b>	<b>6 900 000</b>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2012-12-31	2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-477 523	-597 972
Avskrivningar	307 789	307 789
	-169 734	-290 183
Årets skatt	25 029	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-144 705</b>	<b>-290 183</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning / minskning av kortfr fordringar	250 814	263 634
Ökning / minskning av kortfr skulder	44 738	-267 237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>150 847</b>	<b>-293 786</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheten	-	-
	<b>150 847</b>	<b>-293 786</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-86 380	655 342
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-86 380</b>	<b>655 342</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>64 467</b>	<b>361 556</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>330 697</b>	<b>-30 859</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>395 164</b>	<b>330 697</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2012-12-31	2011-12-31
Hysesintäkter bostäder	-	-
Hysesintäkter p-platser och garage	80 750	91 350
Årsavgifter bostäder	718 805	645 556
Kabel-tv avgifter	77 885	77 700
Övriga intäkter	10 512	10 512
	<b>887 952</b>	<b>825 118</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

#### Fastighetskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp material	3 202	2 628
Snöröjning/sandning	21 188	31 094
Besiktningkostnader	1 323	1 288
Övriga köpta tjänster	3 325	3 255
	<b>29 038</b>	<b>38 265</b>



### Reparation och underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer vitvaror	153 650	-
Reparationer tvättutrustning	-	9 019
Reparationer VA/sanitet	69 578	154 426
Reparationer värme	925	-
Reparationer ventilation	3 019	-
Reparationer el	4 426	8 031
Reparationer hissar	2 038	-
Reparationer Tv/porttelefon	3 961	-
Reparationer tak	13 500	-
Underhåll hissar	3 166	3 166
Underhåll övrigt	11 690	-
	<b>265 953</b>	<b>174 642</b>

### Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsel	29 296	84 534
Uppvärmning	159 154	154 886
Kreditering Vatten/avlopp	-31 282	45 342
Sophämtning	16 212	16 212
Grovsopor	5 768	5 538
Kabel-TV/bredband	116 860	117 167
	<b>296 008</b>	<b>423 679</b>

2010 gav Fortum ett muntligt besked om att föreningen skulle få tillbaka 110 451kr efter avstämning av elen för år 2006-2010.

2011 återbetalades 63 776kr efter avläsningen.

2011 belastar restbeloppet 46 675kr elkotot.

### Personalkostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvoden	9 900	9 000
Arbetsgivaravgifter	3 110	2 572
	<b>13 010</b>	<b>11 572</b>

### Övriga förvaltningskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning, fast avtal	133 569	129 392
Förvaltning, tillkommande arbete	6 869	3 236
Fastighetsförsäkring	15 229	10 965
Revisionskostnad	10 965	6 200
Övriga förvaltningskostnader	240	4 478
Bankkostnader	2 383	2 815
Medlemsavgifter	4 650	-
Hemsida	2 725	-
Övriga externa kostnader	3 220	3 860
	<b>179 850</b>	<b>160 946</b>

### Fastighetsskatt

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt	47 775	45 570
	<b>47 775</b>	<b>45 570</b>

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkter bank	2 436	1 100
Intäktsränta skattekonto	67	153
	<b>2 503</b>	<b>1 253</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader fastighetslån	228 451	261 809
Räntekostnader skattekonto	-	21
Räntekostnader, övriga	104	50
	<b>228 555</b>	<b>261 880</b>

### Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	11 508 725	230 174	2%	-920 696	10 588 029
Fastighetsförbättringar	1 573 086	52 384	3,33%	-243 585	1 329 501
Markanläggningar	343 084	11 436	3,33%	-57 180	285 904
Maskiner	137 950	13 795	10%	-124 155	13 795
	<b>13 562 845</b>	<b>307 789</b>		<b>-1 345 616</b>	<b>12 217 229</b>

Säkerhetsdörrar har installerats 2009, som ingår i fastighetsförbättringar.

### Taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	9 200 000	-	9 200 000
Mark	11 800 000	-	11 800 000
<b>Summa</b>	<b>21 000 000</b>	<b>-</b>	<b>21 000 000</b>

### Not 6 Kortfristiga fordringar

**Skattefordran**

	2012-12-31	2011-12-31
Skatteskuld	-47 775	-45 570
Inbetald prel skatt	55 814	55 814
	<b>8 039</b>	<b>10 244</b>

**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 924	9 002
Com Hem kv1	10 081	
Ownit kv 1	19 425	
Hisservice kv1-2	1 583	
Förvaltning kv1	33 303	63 977
Vatten dec	3 050	
	<b>81 366</b>	<b>72 979</b>

**Övriga fordringar**

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga fordringar		
Avräkning skatter/avgifter	25 180	84
Övriga kortfristiga fordringar vattenskada	204 753	357 781
	<b>229 933</b>	<b>357 865</b>

**Not 7 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2012-01-01	4 722 400	5 657 886	226 953	-1 701 485	-597 972
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	-	-			
Disposition enl årsstämmobeslut			-115 474	115 474	
Disposition enl årsstämmobeslut				-597 972	597 972
Årets resultat					-452 494
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 722 400</b>	<b>5 657 886</b>	<b>111 479</b>	<b>-2 183 983</b>	<b>-452 494</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	2012-12-31	Förändring	2011-12-31
Fastighetslån	-457 186	24 064	-481 250
Fastighetslån	-300 000	-	-300 000
Fastighetslån	-2 043 876	31 124	-2 075 000
Fastighetslån	-2 048 311	31 192	-2 079 503
	<b>-4 849 373</b>	<b>86 380</b>	<b>-4 935 753</b>

## Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats %	Löptid
	-457 186	4,03	2014-01-30
	-300 000	4,29	2013-12-01
	-2 043 876	4,33	2012-12-01
	-2 048 311	4,35	2014-12-01
	<b>-4 849 373</b>		

Redovisad räntesats gäller per 2012-12-31

## Amortering kommande år

Lån nr	Amortering
	150 908
	<b>150 908</b>

## Not 9 Kortfristiga skulder

### Leverantörsskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Leverantörsskulder	106 031	66 797
	<b>106 031</b>	<b>66 797</b>

### Skatteskulder

	2012-12-31	2011-12-31
	-	-

### Förutbetalda hyror och avgifter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	43 293	62 170
	<b>43 293</b>	<b>62 170</b>

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	32 671	22 147
Fjärrvärme december	29 053	18 578
El december	2 519	2 459
Grovsopor december		426
Vatten dec	4 503	
Revisionsarvode	9 000	6 500
Radonmätning		3 255
	<b>77 746</b>	<b>53 365</b>

## Underskrifter

Ort och datum .....

.....  
Anna Malmsten  
Styrelseordförande

.....  
Axel Hartvig  
Ledamot

.....  
Jan Nordén  
Ledamot

.....  
Marcus Krogdahl  
Ledamot

.....  
Emma Ölmebäck  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den .....

.....  
Anders Venström  
Revisor