

Årsredovisning för

Brf Ankaren 23

716422-1884

Räkenskapsåret
2006-01-01 - 2006-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankaren 23 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2006-01-01 - 2006-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan förra ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Jan Nordén (ordförande)
Johan Granath
Cecilia Åkerman
Siri Axelsson
Mats Englund

Revisor har varit:
Anders Venström

Fastighet

Bostadsrättsföreningen omfattar fastigheten Ankaret 23 belägen på Alströmergatan 35 i Stockholm. Föreningen bildades 1993-04-01 och bestod vid ingången av år 2006 av 33 bostadsrätter och två hyresrätter. Under året har en lägenhet omvandlats från hyresrätt till bostadsrätt och sålts ut av föreningen, vilket har stärkt likviditeten. Således består Ankaret 23 vid utgången av år 2006 av 34 bostadsrätter och en hyresrätt.

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse ägt rum.

Teknisk och Ekonomisk Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning handhas av Valvet AB.

Viktiga Händelser Under 2006

Under 2006 har parkeringsplatserna på fastighetens baksida förbättrats genom att växtlighet undanröjts, marken jämnats till och grus lagts ut.
I januari 2006 ombildades föreningens näst sista hyresrätt till en bostadsrätt som därefter såldes. Det har stärkt föreningens finansiella ställning.

Viktiga Händelser Efter Rapportperiodens Utgång

Föreningens sista hyresgäst har flyttat från huset. Därmed kommer den lediga hyresrätten att ombildas till bostadsrätt och säljas under 2007 vilket kommer att stärka föreningens finansiella ställning ytterligare.

Ekonomi

Som framgår av balansräkningen har föreningen god ekonomi. Den kommer att stärkas ytterligare efter försäljningen av föreningens sista hyresrätt som i samband med försäljningen ombildas till bostadsrätt.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde 2006

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	5 000 000	-	5 000 000
Mark	7 600 000	-	7 600 000
Summa	12 600 000	-	12 600 000

Nyckeltal

	2006	2005	2004	2003	2002
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	480	481	478	-	-
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 167	4 400	4 484	-	-
Elkostnad / kvm total yta	26	17	13	-	-
Värmekostnad / kvm total yta	113	103	100	-	-
Vattenkostnad / kvm total yta	33	38	25	-	-

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserad förlust	-254 841
Årest avsättning till yttre reparationsfond (enligt stadgar 0,3% av tax.värdet)	-34 526
Årets förlust	-82 745
Totalt	-372 112

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

Balanseras i ny räkning	-372 112
Summa	-372 112

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

6

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>
Nettoomsättning	1	718 149	732 677
Rörelsens intäkter		718 149	732 677
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-17 295	-25 416
Reparationer och underhåll		-98 457	-594 954
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-246 417	-237 985
Personalkostnader		-	-3 996
Övriga förvaltningskostnader		-167 834	-128 837
Fastighetsskatt		-63 000	-61 132
Rörelsens kostnader		-593 003	-1 052 320
Resultat före av- och nedskrivningar		125 146	-319 643
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-13 795	-13 795
Rörelseresultat		111 351	-333 438
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	15 334	6 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-137 431	-118 645
Resultat efter finansiella poster		-10 746	-445 843
Resultat före skatt		-10 746	-445 843
Skatt på årets resultat		-71 999	-74 729
Årets resultat		-82 745	-520 572

AS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	5		
Byggnader och mark		11 508 725	11 508 725
Maskiner och inventarier		96 565	110 360
Summa materiella anläggningstillgångar		11 605 290	11 619 085
Summa anläggningstillgångar		11 605 290	11 619 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
	6		
Fordran hyror och avgifter		1 326	4 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 276	45 244
Övriga fordringar		60 836	64 578
Summa kortfristiga fordringar		104 438	114 624
Kassa och bank		1 882 009	545 469
Summa omsättningstillgångar		1 986 447	660 093
SUMMA TILLGÅNGAR		13 591 737	12 279 178

As

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 505 286	6 895 286
Fond för yttre underhåll		234 629	200 103
Summa bundet eget kapital		8 739 915	7 095 389
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-254 841	300 258
Årets resultat		-82 745	-520 572
Summa fritt eget kapital		-337 586	-220 314
Summa eget kapital		8 402 329	6 875 075
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 784 043	4 909 951
Summa långfristiga skulder		4 784 043	4 909 951
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		35 981	236 540
Skatteskulder		270 863	135 861
Förutbetalda hyror och avgifter		48 861	61 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 660	60 098
Summa kortfristiga skulder		405 365	494 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 591 737	12 279 178

Ställda säkerheter

	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsinteckningar	6 900 000	6 900 000
	6 900 000	6 900 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 746	-445 843
Avskrivningar	13 795	13 795
	3 049	-432 048
Årets skatt	-71 999	-74 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68 950	-506 777
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning / minskning av kortfr fordringar	10 186	146 485
Ökning / minskning av kortfr skulder	-88 787	129 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-147 551	-231 268
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten		
Investeringar i maskiner/inventarier		
Investeringar/försäljning av finansiella anläggningstillgångar		
	-147 551	-231 268
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-125 908	-94 424
Inbetalda insatser	1 610 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 484 092	-94 424
Årets kassaflöde	1 336 541	-325 692
Likvida medel vid årets början	545 468	871 160
Likvida medel vid årets slut	1 882 009	545 468

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen 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

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Hysesintäkter bostäder	38 424	60 312
Hysesintäkter p-platser och garage	125 487	135 362
Årsavgifter bostäder	551 586	537 003
Övriga intäkter	2 652	-
	718 149	732 677

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Inköp material	-	1 411
Snöröjning/sandning	10 943	5 625
Städning/hyrmattor	-	3 750
Besiktningkostnader	6 352	979
Övriga köpta tjänster	-	12 500
Interna administrativa kostnader	-	1 151
	17 295	25 416

Reparation och underhåll

	2006-12-31	2005-12-31
Reparationer hyresbostäder	-	1 795
Reparationer bostäder bostadsrätt	-	5 106
Reparationer tvättutrustning	1 773	3 676
Reparationer övr gemensamma utrymmen	-	591
Reparationer VA/sanitet	-	1 412
Reparationer värme	-	1 532
Reparationer el	3 869	16 729
Reparationer hissar	3 308	2 031
Reparationer tak	19 185	31 367
Reparationer balkonger	-	522 501
Övriga reparationer	-844	5 627
Underhåll hissar	3 301	2 587
Underhåll balkonger	49 248	-
Underhåll parkeringsyta	18 617	-
	98 457	594 954

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsel	30 290	20 410
Uppvärmning	133 046	122 039
Vatten och avlopp	38 993	44 595
Kreditering vatten/avlopp avs. 2005	-14 676	-
Sophämtning	10 788	10 887
Grovsopor	17 060	11 606
Kabel-TV/bredband	30 916	28 448
	246 417	237 985

Personalkostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Styrelsearvoden	-	3 996
	-	3 996

Övriga förvaltningskostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Förvaltning, fast avtal	102 444	101 936
Förvaltning, tillkommande arbete	6 375	5 860
Fastighetsförsäkring	8 961	8 674
Revisionskostnad	4 538	7 850
Övriga förvaltningskostnader	190	-
Konsult och mäklararvode	40 250	-
Bankkostnader	4 276	3 717
Övriga externa kostnader	800	800
	167 834	128 837

Fastighetsskatt

	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsskatt	63 000	61 132
	63 000	61 132

Summa rörelsens kostnader

	2006-12-31	2005-12-31
	593 003	1 052 320

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Ränteintäkter bank	15 334	6 240
	15 334	6 240

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Räntekostnader fastighetslån	136 179	117 341
Räntekostnader skattekonto	1 252	1 304
	137 431	118 645

A

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	11 508 725	-	-	-	11 508 725
Maskiner	137 950	13 795	10,00	-41 385	96 565
	11 646 675	13 795		-41 385	11 605 290

Not 6 Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Kundfordringar	2006-12-31	2005-12-31
Hyres/avgiftsfordringar	1 326	4 802
	1 326	4 802

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 847	6 678
Kabel-TV 3 m	8 115	7 729
S:t Eriks Hiss service 6 m	1 370	1 931
Förvaltning enl avtal 3 m	25 944	25 611
Felbetald avgift		3 295
	42 276	45 244

Övriga fordringar

Övriga fordringar	2006-12-31	2005-12-31
Avräkning skatter/avgifter	5	1 254
Övriga kortfristiga fordringar balkonger	60 831	63 324
	60 836	64 578

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2006-01-01	4 230 400	2 664 886	200 103	300 258	-520 572
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	156 000	1 454 000			
Disposition enl årsstämmobeslut			34 526	-34 526	
Disposition enl årsstämmobeslut				-520 573	520 572
Årets resultat					-82 745
Vid årets slut	4 386 400	4 118 886	234 629	-254 841	-82 745

Not 8 Långfristiga skulder

	2006-12-31	Förändring	2005-12-31
Fastighetslån	-4 784 043	125 908	-4 909 951
	-4 784 043	125 908	-4 909 951

Lånevillkor

Långivare	Belopp	Räntesats 31/12	Löptid
	-4 784 043	3,60	Rörligt
	-4 784 043		

Amortering kommande år

	Lån nr	Amortering
Beräknad amortering under 2007	1	125 908
		125 908

Not 9 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	2006-12-31	2005-12-31
Leverantörsskulder	35 981	236 540
	35 981	236 540

Skatteskulder

	2006-12-31	2005-12-31
Skatteskuld 2005/tax.år 2006	135 860	135 861
Skatteskuld 2006/tax.år 2007	135 003	
	270 863	135 861

Förutbetalda hyror och avgifter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	48 861	61 653
	48 861	61 653

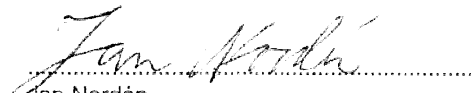
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna räntekostnader	27 619	17 185
Avräkning ME	-	1 194
Fjärrvärme december	13 899	15 487
El december	2 027	1 800
Grovsopor december	1 115	435
Faktura utförda reparationer Valvet		18 997
Revisionsarvode		5 000
Sociala avgifter på arvoden	5 000	
	49 660	60 098

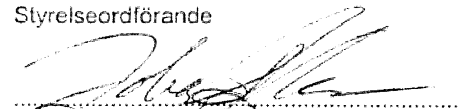
A

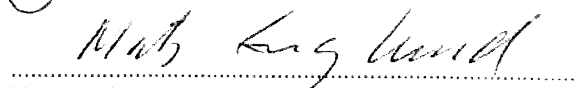
Underskrifter

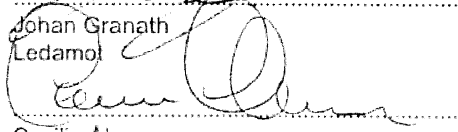
Ort och datum Stockholm 20070522


Jan Nordén
Styrelseordförande

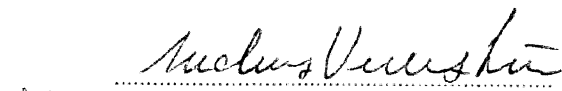

Siri Axelsson
Ledamot


Johan Granath
Ledamot


Mats Englund
Ledamot


Cecilia Akerman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20070530


Anders ~~Englund~~ Venström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf. Ankaren 23, org.nr 716 422 – 1884**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i **Brf Ankaren 23** för räkenskapsåret **2006-01-01 - 2006-12-31**. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed.

Jag tillstyrker

att föreningensstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerhaninge 2007-05-30



Anders Venström