



Årsredovisning för

HSB:s BRF Ankaret 28

702000-0472

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the text "10", "1401", "82", "100", and "1000".

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-14
Underskrifter	14
Bilaga	15

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large '10' at the top, and several illegible signatures below it.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s BRF Ankaret 28 i Stockholm, 702000-0472, lämnar här årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Allmänt om verksamheten

Under 2012 avslutades arbetet med gårdsombyggnaden och föreningen planerar inga större ombyggnadsprojekt under 2013.

Medlemmarna informeras regelbundet om aktiviteter i fastigheten genom nyhetsbrev och föreningens webb (www.ankaret28.se).

Styrelsen har haft 12 ordinarie styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2012.

Under året har 6 överlåtelse skett.

Fastigheten

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen hanteras av BÅ Fastighetskonsult AB.

Gårdsombyggnaden klar

Arbetet med gården avslutades under våren 2012 och en stor mängd nya växter kunde placeras ut i de arkitektritade blomlådorna under hösten.

Stockholms Hostel bygger ut

Vandrarhemmet Stockholm Hostel på Alströmergatan 15 fortsätter att expandera i fastigheten och tar från och med januari 2013 över en yta som tidigare hörde till Fridhemsgatan 45. En mindre ombyggnad sker i Stockholm Hostels egen regi som gör att de får ytterligare fyra rum för uthyrning - totalt 33 rum.

Byte av hyresgäst

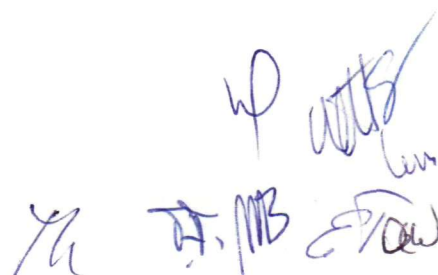
I början av hösten 2012 försattes företaget Awesome Rags i konkurs vilket gjorde att föreningen drabbades av hyresförluster för lokalen på Fridhemsgatan 45. I slutet av året skrevs kontrakt med en ny hyresgäst, kommunikationsbyrån Perfect Noise, som flyttar in i lokalen under januari 2013. Ingen anpassning av lokalen behöver ske.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. På grund av ökade driftskostnader höjdes medlemsavgifterna med 10 procent från och med juli 2012. Alla kommersiella lokaler är uthyrda och de större kontrakten löper med mellan tre och nio år.

Kommentar till årets resultat

Föreningens stadgar anger att avgifterna skall anpassas så att föreningen har täckning för dess löpande kostnader samt utrymme för framtida underhåll. Som framgår av resultaträkningen är årets resultat negativt med - 500 447 kr. Resultatet innehåller bland annat en post av engångskaraktär i form av befarad kundförlust i samband med konkursen av Awesome Rags om 193 tkr. Till kommande år 2013 kommer den genomförda höjningen av årsavgifterna från 2012 om 10% ge full effekt. Detta i kombination med att samtliga kommersiella lokaler är uthyrda gör att styrelsens bedömning är att kostnadstäckning kommer uppnås till 2013.



Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning	6 575	5 420	4 691	4 602
Rörelseresultat	1 415	358	-204	1 220
Resultat efter finansnetto	-500	-1 384	-1 120	-14
Balansomslutning	68 475	67 102	62 438	55 342

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Mikael Westmark	Ordförande , till 2013
Klaara Malmberg	kassör, till 2014
Eva Thunborg	vice kassör, till 2014
Thommy Fjällberg	sekreterare, till 2013
Martin Häggström	ledamot, till 2013
Martin Bergstrand	ledamot, till 2014
Tommy Karlsson	ledamot, till 2014
Stefan Johansson	ledamot utsedd av HSB

Suppleanter

Bo Jungell	vald till 2013
------------	----------------

Vid föreningsstämman 3 maj 2012 valdes Richard Ström (sammankallande), Anders Elofsson och Patrik Wallängen till valberedning.

Fastigheten

Föreningen bildades den 19 januari 1951 och registrerades den 24 februari 1951. Föreningen är från den 1 januari 1995 en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Alströmergatan 7-11 samt Fridhemsgatan 43-47.

Fastigheten består av

Bostäder	52 st (ca 3 312 kvm boyta)
Garageplatser	70 st (Fridhemsgaraget ca 1 840 kvm)
-varav	52 st medlemsparkeringar (ca 1 243 kvm) och 18 st externt förhyrda (ca 597 kvm)
Parkeringsplatser utomhus	6 st (varav 2 st externt uthyrda)

Handwritten signatures and initials:
WJ, TB, ELO, WÅ, etc.

Fastigheten forts

Fastigheten består av forts

Butikslokaler	2 st (ca 790 kvm) (Fridhemsgatan 43 och 45)
Kontorslokaler	2 st (ca 493 kvm) (Alströmergatan 9, 1 tr och Fridhemsgatan 47)
Källarlokal	2 st (ca 689 kvm) (Alströmergatan 11, -3 tr och 13-15)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsinventarierna är försäkrade för högst 10 basbelopp vid varje skadetillfälle.

Revisorer

Till revisor valdes Björn Andersson och till revisorssuppleant valdes Fredrik Mellander. Av HSB utsett revisionsföretag är BoRevision.

Ombud vid distriktsstämma

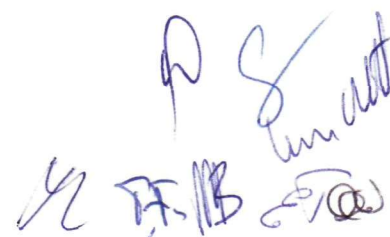
Stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att utse föreningens distriktsombud och övriga representanter i HSB.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens fastighet. Då stora underhållsarbeten/ombyggnader har skett i fastigheten de senaste åren har styrelsen ännu inte funnit anledning att föreslå någon avsättning till yttre fond.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
ansamlad förlust	-6 450 779
årets resultat	<u>-500 447</u>
Totalt	-6 951 226
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	0
balanseras i ny räkning	<u>-6 951 227</u>
Summa	-6 951 227

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Intäkter	1	<u>6 575 026</u> 6 575 026	<u>5 419 671</u> 5 419 671
Kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-359 502	-548 714
Driftkostnader	2	-1 984 617	-2 011 240
Fastighetsskatt		-340 110	-336 834
Administration	2	-865 774	-605 477
Arvoden förtroendevalda	3	-221 965	-217 812
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	<u>-1 387 784</u>	<u>-1 341 155</u>
Resultat före finansiella poster		1 415 274	358 439
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		660	468
Ränteintäkter		32	45
Räntekostnader		<u>-1 916 415</u>	<u>-1 742 917</u>
Resultat efter finansiella poster		-500 449	-1 383 965
Resultat före skatt		-500 449	-1 383 965
Årets skattekostnad		-	6 474
Årets resultat		-500 447	-1 377 492

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '8' and various scribbles.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	65 825 257	53 124 725
Pågående ombyggnationer	5	-	11 056 508
Maskiner och tekniska anläggningar	6	495 215	565 200
Inventarier	7	<u>418 265</u>	<u>345 271</u>
		66 738 737	65 091 704
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		66 742 737	65 095 704
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	347 907	445 242
Övriga fordringar		66 962	297 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>386 509</u>	<u>358 713</u>
		801 378	1 101 096
Kassa och bank		<u>931 143</u>	<u>905 290</u>
Summa omsättningstillgångar		1 732 521	2 006 386
SUMMA TILLGÅNGAR		68 475 258	67 102 090
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
11			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		283 266	283 266
Upplåtelseavgifter		3 109 182	3 109 182
Yttre underhållsfond		<u>969 176</u>	<u>969 176</u>
		4 361 624	4 361 624
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-6 450 779	-5 073 288
Årets resultat		<u>-500 447</u>	<u>-1 377 492</u>
		-6 951 226	-6 450 780
Summa eget kapital		-2 589 602	-2 089 156
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>69 051 003</u>	<u>66 051 003</u>
		69 051 003	66 051 003

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like 'MB', 'ET', and 'QW'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		1 721	222
Leverantörsskulder		405 183	1 463 980
Skatteskulder	13	143 125	291 101
Övriga skulder	14	250 021	235 210
Upplupna kostnader	15	<u>1 213 807</u>	<u>1 149 730</u>
		2 013 857	3 140 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 475 258	67 102 090

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar		69 067 803	66 067 818
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P 8", "MB", "ET", and "Q6".

Kassaflödesanalys

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-500 447	-1 383 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 387 784	1 341 155
	887 337	-42 811
Betald skatt	<u>-152 032</u>	<u>139 784</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	735 305	96 973
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Hyresfordring/kunder	97 335	-58 758
Övrigt	206 439	129 391
Leverantörer	-1 058 797	-486 860
Moms	243 529	
Övrigt	37 115	-120 284
Balkongbyggnation	<u>-19 076</u>	<u>-427 927</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 850	-867 465
Investeringsverksamheten		
Förändring yttre fond		16 615
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-3 034 815</u>	<u>-5 738 893</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 034 815	-5 722 278
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	6 926 755
Utbetald depositioner	<u>-181 182</u>	<u>---</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 818 818	6 926 755
Årets kassaflöde	25 853	337 012
Likvida medel vid årets början	<u>905 290</u>	<u>568 277</u>
Likvida medel vid årets slut	931 143	905 289

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'P' and 'S', and other illegible marks.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens dom under 2010 och Skatteverkets information om att bostadsrättsföreningars ränteintäkter är skattebefriade om de hänför sig till föreningens fastighet, har inte någon inkomstskatt beräknats för 2012.

2011 skedde en förändring av tidigare tillämpad redovisningsprincip för avskrivning av föreningens fastighet, förändringen gäller den bedömda nyttjandeperioden på föreningen fastighet. Nyttjandeperioden har bedömts vara 50 år längre än tidigare vilket påverkar avskrivningar på föreningens fastighet.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar 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 minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Ombyggnad fasad	5
-Övrig ombyggnad i fastigheten	2
-Stambyte	2
-Inventarier	20
-Installationer	5
-Tekniska anläggningar	10

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Avgifter bostadsrätter	1 811 293	1 607 526
Hyror och arrenden	4 879 417	4 808 980
Förråd	48 060	32 619
Hyra garage extern	192 300	186 750
Skadeståndersättning	-	117 282
Medlemsel/ medlemmar och lokaler	556 037	665 986
Hysesrabatter	-1 055 247	-2 098 131
Övriga intäkter	<u>143 166</u>	<u>98 659</u>
Summa	6 575 026	5 419 671

Not 2 Underhålls, driftskostnader och administration

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Reparationer lokaler	343 123	418 117
Klottersanering	-	1 612
Vattenskada	1 116	115 859
Hiss	<u>15 263</u>	<u>13 126</u>
Summa reparationer	359 502	548 714
<i>Drift</i>		
El	582 931	670 502
Fjärrvärme	642 654	569 743
Vatten och avlopp	81 425	27 623
Förvaltningsarvoden	186 795	151 238
Bevakning	36 022	84 710
Kostnader för vidarefakturering	53 787	77 704
Fastighetsskötsel	148 629	139 013
Städning	68 767	85 234
Sophantering	74 050	77 396
Snöröjning	32 592	13 557
Kabel-TV	12 664	49 723
Försäkring fastighet	39 094	36 578
Övrigt	<u>25 207</u>	<u>28 219</u>
Summa	1 984 617	2 011 240

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "Lennart" and other illegible markings.

Noter

Not 2 Underhålls, driftskostnader och administration forts

Administration

Administration	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
IT-tjänster	165 962	171 588
Telefon	5 760	-
Befarande kundförluster	192 597	-
Revisionsarvode	18 367	16 345
Konsultarvode	138 246	128 772
Föreningsstämma	7 056	6 300
Advokatskostnader	-	25 000
Bankkostnad	66 103	144 688
Medl avg HSB/serviceavg branschorg.	18 295	18 170
Övrigt	<u>253 388</u>	<u>94 614</u>
Summa	865 774	605 477
SUMMA	3 209 893	3 165 431

Not 3 Arvoden förtroendevalda

Arvoden förtroendevalda och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Arvoden förtroendevalda	178 000	169 999
Sociala kostnader	<u>43 965</u>	<u>47 813</u>
Summa	221 965	217 812

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader	515 538	511 985
Ombyggnad Fasad	153 400	153 400
Övrig ombyggnation byggnad	591 435	548 358
Inventarier, installationer	57 426	57 427
Fibernät/bredband (tekniska anläggningar)	<u>69 985</u>	<u>69 985</u>
Summa	1 387 784	1 341 155

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'P', 'S', 'Linn', 'M', 'B', 'Y', 'F', 'M', 'B', 'S', 'T', 'Q'.

Noter

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>10 974 551</u>	<u>10 974 551</u>
	10 974 551	10 974 551
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 415 242	-7 178 282
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-236 962</u>	<u>-236 960</u>
	-7 652 204	-7 415 242
Mark		
-Vid årets början	<u>750 000</u>	<u>750 000</u>
Bokfört planenligt restvärde	4 072 347	4 309 309
Ombyggnad/fastighetsförbättring		
-Vid årets början	50 947 124	48 989 548
-Årets anskaffning	<u>13 960 903</u>	<u>1 957 576</u>
	64 908 027	50 947 124
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 131 707	-1 154 924
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-1 023 411</u>	<u>-976 783</u>
	<u>-3 155 118</u>	<u>-2 131 707</u>
Redovisat värde	65 825 256	53 124 726
Pågående ombyggnad		
-Vid årets början	11 056 508	7 275 191
-Årets förändring	<u>-11 056 508</u>	<u>3 781 317</u>
	-	11 056 508
Taxeringsvärde byggnader:	56 800 000	56 800 000
Taxeringsvärde mark:	<u>41 113 000</u>	<u>41 113 000</u>
	97 913 000	97 913 000

Not 6 Tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>699 850</u>	<u>699 850</u>
	699 850	699 850
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-134 650	-64 665
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-69 985</u>	<u>-69 985</u>
	<u>-204 635</u>	<u>-134 650</u>
Redovisat värde vid årets slut	495 215	565 200

Noter

Not 7 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	652 944	652 944
-Nyanskaffningar	<u>130 420</u>	<u>-</u>
	783 364	652 944
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-307 673	-250 246
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-57 426</u>	<u>-57 427</u>
	-365 099	-307 673
Redovisat värde vid årets slut	418 265	345 271

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andelar HSB Stockholm	500	500
-Andelar SBC	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 000	4 000

Not 9 Kundfordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Hyses/medlemsfordringar	536 731	445 242
Kundfordringar	19 635	15 862
Osäker fordran	<u>-208 459</u>	<u>-15 862</u>
	347 907	445 242

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Brandkontoret	39 462	39 094
Multicom	4 053	3 365
G4S	6 859	6 531
BÅ Konsult	47 045	46 180
Saltsjöstaden Förvaltning	6 871	6 770
ComHem		12 664
Mertrima Home Solutions		3 535
Storstadens Hiss		3 362
Telia	41 177	40 395
Förväntad kredit Källtorpsbyggen		134 319
Reactor		62 498
Uppl intäkt hyra dec lokal 306	<u>241 042</u>	<u>-</u>
Summa	386 509	358 713

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'L. S.', 'L. M.', and 'L. B.' with dates and other markings.

Noter

Not 11 Eget kapital

	Inbetalade- insatser	Upplåtelse- avgift	Rep.fond yttre	Fritt eget- kapital
Vid årets början	283 266	3 109 182	969 176	-6 450 779
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i> Årets resultat	—	—	—	<u>-500 447</u>
Vid årets slut	283 266	3 109 182	969 176	-6 951 226

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	<u>69 051 003</u>	<u>66 051 003</u>
	69 051 003	66 051 003

Lånespecifikation

Kreditgivare	Löptid	Belopp	Aktuell räntsats 13/12
SEB 32849318	Fast ränta t o m 2015-10-28	14 492 743	2,64
SEB 32849342	Fast ränta t o m 2013-11-28	28 341 024	2,63
SEB 32945503	90 dagars ränta	2 000 000	2,59
SEB 34150311	Fast ränta t o m 2015-08-28	10 217 236	3,14
SEB 35368809	Fast ränta t o m 2015-08-28	13 000 000	3,16
SEB 35426884	Rörlig ränta	<u>1 000 000</u>	2,97
Summa		69 051 003	

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut forts

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	69 067 803	66 067 818

Not 13 Skatteskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Beräknad skatteskuld tax 13/tax 12	1 783	157 633
Underskott tax 12/tax 11	<u>141 342</u>	<u>133 468</u>
Summa	143 125	291 101

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter

Not 14 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Moms	243 529	-
Fond för inre reparationer	6 312	34 953
Avräkning mot BÅ Konsult	180	-
Balkongkonto	-	19 075
Depositioner	-	<u>181 182</u>
Summa	250 021	235 210

Not 15 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förskottsaviserad avgift	703 428	710 466
Upplupen ränta	43 791	38 145
Telge Energi	42 369	64 901
Fortum	17 106	-
Fortum fjärrvärme	117 133	74 422
Saltsjöstaden Förvaltning	-	6 229
Städfirma Gösta Melin	6 044	5 576
Beräknad styrelsearvode	178 000	171 200
Soc avg styrelsearvode	55 927	53 791
Revisionsarvode	25 000	25 000
BÅ Konsult	25 009	-
Summa	1 213 807	1 149 730

Underskrifter

Stockholm ^{25/4} 2013



Mikael Westmark
Ordförande



Eva Thunborg




Thommy Fjällberg



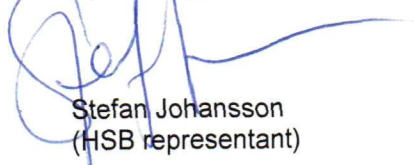
Tommy Karlsson



Martin Haggström



Klara Malmberg



Stefan Johansson
(HSB representant)

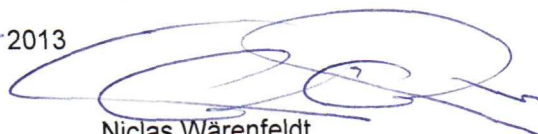


Martin Bergstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3/5-2013



Björn Andersson
Medlemsrevisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision

Bilaga Byggnad och mark

Not Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnad	7 456 881	7 456 881
-Vid årets början förbättring	449 670	449 670
-Vid årets början ombyggnad fasad	3 068 000	3 068 000
-Vid årets början Fridhemsgatan 43	5 587 978	5 587 978
-Vid årets början Fridhemsgatan 47	8 498 653	9 172 551
-Vid årets början Fridhemsgatan 45	9 614 202	9 614 202
-Vid årets början Övre garage Fridhemsgatan	2 623 431	2 623 431
-Vid årets början Stambyte	22 168 972	21 991 386
-Vid årets början Vandrarhemmet	2 453 888	
-Årets ombyggnad Fridhemsgatan 47 (momsjustering)		-673 898
-Årets investering Stambyte		177 586
-Vandrarhem etapp 1		2 453 888
-Vandrarhem etapp2	2 249 437	
-Gården	11 000 817	
-CarClean	710 649	
-Mark	<u>750 000</u>	<u>750 000</u>
	76 632 578	62 671 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnaden/förbättring	-5 983 524	-5 899 964
-Vid årets början ombyggnad fasaden	-1 431 718	-1 278 318
-Vid årets början Fridhemsgatan 43	-402 526	-301 468
-Vid årets början Fridhemsgatan 47	-331 073	-175 682
-Vid årets början Fridhemsgatan 45	-382 265	-191 085
-Vid årets början Övre garage	-110 730	-58 265
-Vid årets början Stambyte	-856 849	-428 424
-Vid årets början Vandrarhemmet	-48 260	
-Årets avskrivning byggnad/förbättring	-83 562	-83 562
-Årets avskrivning ombyggnad fasaden	-153 400	-153 400
-Årets avskr. Fridhemsg , övre garage, vandrarhem etapp1	-1 023 411	-976 783
	<u>-10 807 318</u>	<u>-9 546 951</u>
Redovisat värde vid årets slut	65 825 260	53 124 724
Pågående ombyggnad		
-Årets pågående ombyggnad Vandrarhem etapp2		1 254 450
-Årets pågående ombyggnad Gården		9 276 890
-Årets pågående ombyggnad Clean Car		525 168
	<u>-</u>	<u>11 056 508</u>
Redovisat värde vid årets slut	65 825 260	64 181 232
Taxeringsvärde byggnader:	56 800 000	56 800 000
Taxeringsvärde mark:	41 113 000	41 113 000
	97 913 000	97 913 000

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret 28, org.nr. 702000-0472

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret 28 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ankaret 28 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

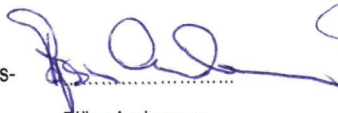
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

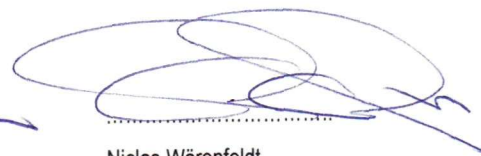
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 / 5 - 2013



Björn Andersson
Av föreningen vald
revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB