

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kannan 13 i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1 januari 2006 – 31 december 2006.

Förvaltningsberättelse räkenskapsåret 2006

Allmänt

Föreningen registrerades hos Länsstyrelsen den 30 september 1999.
Föreningens ekonomiska plan är registrerad den 28 maj 2004.
Föreningen äger och förvaltar sedan den 1 september 2004 fastigheten Kannan 13 belägen i Stockholms Stad. Av lägenheterna i fastigheten per den 31 december 2005 är 104 lägenheter med bostadsrätt och 16 lägenheter med hyresrätt, totalt 120 bostadslägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Fakta om fastigheten

Registreringsbeteckning	Bostadsrättsföreningen Kannan 13
Adress	Vikingagatan 39-45, Norrbackagatan 70 A-C, Torbjörn Klockares gata 1-9, Tempeltrappan 2
Byggnadsår	1924
Ombyggnadsår	1987
Bostadslägenheter	120 bostadslägenheter om totalt 9084 kvm
Lokaler	885 kvm
Tomtareal	4312 kvm

Väsentliga händelser under året

Året började med att HSB övertog såväl den tekniska som ekonomiska förvaltningen av fastigheten efter tidigare T&T förvaltning.

Vindsprojektet fortlöpte hela året. Översta våningen AB fick påpekande från stadsbyggnadsnämnden om takkupornas utseende och detta föranledde en hel del omarbeten på taket. Till årsskiftet var samtliga lägenheter färdigställda och de flesta även inflyttade i. Föreningens konsult Anders Runnedal har hela tiden följt upp den byggnadstekniska delen av projektet.

Den 1 juli höjdes årsavgifterna med 2% medan hyrorna förblev oförändrade.

Trädgårdsgruppen fortsatte sitt arbete från förra året och har röjt, planterat och försett gården med växter och blommor.

Den 16 september firade vi tvåårs-jubileum med en gårdsfest. Samtidigt fanns möjlighet att slänga skräp i två uppställda containrar. Grovsoprummet har stängts.

Under hösten skedde byte till säkerhetsdörrar i samtliga trapphus som dessutom rustades upp med målning och ny armatur samt fastighetsboxar i bottenplan. Torbjörn Klockares gata 7 fick en hiss installerad i trapphuset.

Styrelse

Den av föreningsstämman den 1 juni 2006 valda styrelsen har haft följande sammansättning

Ordförande	Madeleine Halleen
Ledamöter	Bruno Amico Bengt Carlsson Monica Ekman Helena Johansson Daniel Rudqvist
Suppleanter	Stefan Dahlgren Daniel Phil

Under året har styrelsen haft 20 protokollförda styrelsesammanträden, varav 7 st s.k. byggmöten.

Valberedning

Valberedning har varit Bengt Wall, Margaretha Eriksson och Kristina Ahlström.

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Madeleine Halleen, Monica Ekman, Daniel Rudqvist och Helena Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mikael Ek, Bo Revision, och Eva Altin och Ulf Sunnewald samt revisorssuppleant Kennet Jönsson, valda av föreningsstämman.

Fastighetsskötsel

Från och med den 1 januari 2006 har fastighetsskötsel ombesörjts av HSB Stockholm, sophanteringen skötts av SITA, grovsopor hämtats av SITA, fjärrvärme levererats av Fortum, fastighetens el levererats av Fortum, och kabel-TV leverantör varit UPC, numera ComHem.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 1 upplåtelse och 34 överlåtelse gjorts.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

AW

Reparationer och underhåll

Inköp av nya trädgårdsmöbler och cykelställ.

Undercentralen har reparerats vad gäller tryckstegringspump och kallvattenservice.

Byte av tvättmaskin och torkskåp har skett.

Renovering av tvättstugan Norrbackagatan;

Framtida utveckling

En två-procentig höjning av årsavgifterna skedde under 2006. Någon höjning planeras inte under 2007.

Arbetet med att ta fram en ny ekonomisk plan har påbörjats.

Brandsyn i hela fastigheten planeras och allmänna utrymmen måste därför rensas från diverse bråte.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), injustering av ventilation och rengöring är inplanerad under våren 2007.

Stamspolning upphandlas och kan ev. bli aktuellt under året.

Alltefter behov byts maskiner i tvättstugorna.

Utbyte av låscylindrar i allmänna utrymmen är på gång.

Vi fortsätter arbetet med energibesparande åtgärder; fortsatta insatser i undercentralen och inhämtning av fakta kring prognosstyrning.

Under 2007 görs en upphandling av upprustning och ommålning utvändigt av fönstren i fastigheten.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst eller förlust	570 520
Årets resultat	<u>- 877 304</u>
	- 306 784

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	-344 182
Överföring till fonden för yttre underhåll	400 503
Balanserad vinst eller förlust	<u>- 363 105</u>
	- 306 784

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

AW

Brf Kannan 13

Resultaträkning		06-01 - 06-12	05-01 - 05-12
Nettoomsättning	Not 1	6 345 478	5 902 716
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 269 919	-3 190 222
Planerat underhåll		-344 182	-38 841
Fastighetskatt		-542 010	-538 743
Avskrivningar		-524 513	-414 085
Summa fastighetskostnader		<u>-4 680 624</u>	<u>-4 181 891</u>
Bruttoresultat		1 664 853	1 720 825
Rörelseresultat		1 664 853	1 720 825
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	39 096	14 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-2 379 950	-2 360 341
Summa finansiella poster		<u>-2 340 854</u>	<u>-2 345 943</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-676 001	-625 117
Inkomstskatt		-201 303	-200 263
Årets resultat		-877 304	-825 380

Brf Kannan 13

Balansräkning		2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	171 058 769	169 670 034
Inventarier	Not 6	44 022	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	599 608	288 559
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>171 702 399</u>	<u>169 958 593</u>
Summa anläggningstillgångar		171 702 399	169 958 593
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 909	73 589
Övriga fordringar	Not 8	17 039	592 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	71 621	52 936
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 164 120	285 338
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 285 689</u>	<u>1 004 853</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 139 808	3 412 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		738	1 591 272
Summa kassa och bank		<u>738</u>	<u>1 591 272</u>
Summa omsättningstillgångar		2 426 234	6 008 125
Summa tillgångar		174 128 633	175 966 718

Brf Kannan 13

Balansräkning		2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		105 034 094	104 076 809
Upplåtelseavgifter		4 126 395	3 643 680
Fond för yttre underhåll		400 503	0
Summa Bundet eget kapital		109 560 992	107 720 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		570 520	1 796 404
Årets resultat		-877 304	-825 380
Summa fritt eget kapital		-306 784	971 023
Summa eget kapital		109 254 208	108 691 512
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	63 400 000	65 400 000
Leverantörsskulder		232 583	203 836
Skatteskulder		77 507	757 475
Övriga skulder		0	30 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 164 335	883 218
Summa skulder		64 874 425	67 275 206
Summa eget kapital och skulder		174 128 633	175 966 718
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		73 773 000	73 773 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Brf Kannan 13

Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-676 001	-625 117
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	524 513	414 085
Inkomstskatt	-201 303	-200 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-352 791	-411 295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 870 139	-2 582 565
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-400 781	30 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 116 567	-2 963 605
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 208 754	-226 634
Investeringar i maskiner/inventarier	-59 565	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 268 319	-226 634
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-2 000 000	-3 071 224
Inbetalda insatser	1 440 000	6 854 811
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 000	3 783 587
Årets kassaflöde	-711 752	593 348
Likvida medel vid årets början	1 876 610	1 283 262
Likvida medel vid årets slut	1 164 858	1 876 610

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Med anledning av byte av ekonomisk förvaltare januari 2006, är jämförelsetalen för år 2005 justerade i enlighet med redovisningen för år 2006.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker rakt med 0,5 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning i 20 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrätts fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Föreningen har inga anställda.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	80 000	79 250
Sociala kostnader	22 734	21 763
Summa	102 734	101 013

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	102 734	101 013
--	---------	---------

Brf Kannan 13

Noter	2006-12-31	2005-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 216 690	3 742 741
Hyror	1 942 643	2 056 809
Övriga intäkter	259 676	118 766
Brutto	<u>6 419 009</u>	<u>5 918 316</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-71 181	-15 600
Hyresförluster	-2 350	0
Nettoomsättning	<u>6 345 478</u>	<u>5 902 716</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	102 734	101 013
Fastighetsskötsel och städ	410 250	105 207
Reparationer	363 784	372 640
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	225 008	314 301
Uppvärmning	1 070 203	1 048 253
Vatten	86 180	148 741
Sophämtning	120 208	134 208
Fastighetsförsäkring	46 504	46 646
Kabel-TV	17 958	10 275
Övriga avgifter	19 687	9 552
Förvaltningsarvoden	408 948	584 490
Övrig drift	398 455	314 895
Summa drift	<u>3 269 919</u>	<u>3 190 222</u>
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 737	0
Specialinlåning	1 163	0
Övriga ränteintäkter	35 196	14 398
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>39 096</u>	<u>14 398</u>
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	2 377 135	2 359 814
Räntekostnader övriga	660	527
Finansiella kostnader	2 155	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2 379 950</u>	<u>2 360 341</u>

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	82 817 047	414 085	0,50%	-896 231	81 920 816
	82 817 047	414 085		-896 231	81 920 816
Säkerhetsdörrar	1 897 705	94 885	5,00%	-94 885	1 802 820
	1 897 705	94 885		-94 885	1 802 820

Summa byggnader

83 723 636

Under räkenskapsåret har säkerhetsdörrar installerats till en kostnad på 1 897 705 kr.
Avskrivning sker under 20 år.

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	87 335 133				87 335 133
	87 335 133				87 335 133

Summa byggnader och mark

171 058 769

Taxeringsvärde

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	48 266 000	48 266 000
Mark	53 835 000	53 835 000
	102 101 000	102 101 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Utemöbler	32 340	6 468	20,0%	-6 468	25 872
Anslagstavlor	27 225	9 075	33,3%	-9 075	18 150
	59 565	15 543		-15 543	44 022

Under räkenskapsåret har utemöbler anskaffats till en kostnad på 32 340 kr, avskrivning sker under 5 år. Anslagstavlor har anskaffats till en kostnad på 27 225 kr, avskrivning sker under 3 år.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Vindslägenheter	599 608
Summa pågående nyanläggningar och förskott	599 608

Brf Kannan 13

Noter **2006-12-31**

Not 8	Övriga fordringar	
	Skattekonto	15 273
	Momsfordran	1 766
	Summa övriga fordringar	<u>17 039</u>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	Länsförsäkringar	37 065
	UPC	1 275
	HSB Stockholm	17 507
	Telia	1 386
	Fortum, återbetalning el	13 225
	Räntor, HSB Stockholm	1 163
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>71 621</u>
Not 10	Kortfristiga placeringar	
	Nordea, Likviditetsinvest	639 808
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	500 000
	Summa kortfristiga placeringar	<u>1 139 808</u>

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2006-01-01	104 076 809	3 643 680	0	1 796 404	-825 380
Disposition enl. stämmobeslut			400 503	-1 225 883	825 380
Sålda lägenheter	957 285	482 715			
Årets resultat					-877 304
Utgående balans					
2006-12-31	105 034 094	4 126 395	400 503	570 521	-877 304

Not 12 Skulder till kreditinstitut


Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	2,82%	rörlig ränta	13 400 000
Nordea Hypotek	3,76%	2007-06-20	25 000 000
Nordea Hypotek	4,40%	2009-06-17	25 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			<u>63 400 000</u>

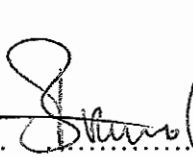
Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 0 kr per år de kommande fem åren.

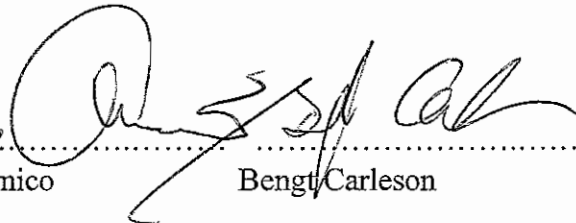
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Förskottsbetalda avgifter och hyror	482 086
Upplupen ränta fastighetslån	411 679
HSB Stockholm	43 943
Berendsen Textil	3 150
LW Plåtslageri	17 838
Fortum, el	39 151
Fortum Värme	112 934
Stockholm Vatten	7 858
Utlägg, styrelse	3 000
Kastellholmen Projekt och Byggledning	17 438
BoRevision	25 258
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 164 335</u>

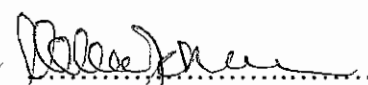
Stockholm den 10/15 2007

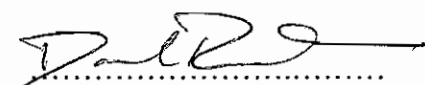

 Madeleine Hallén


 Bruno Amico

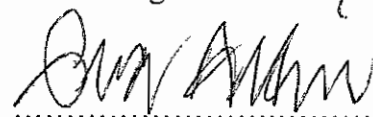

 Bengt Carleson


 Monica Ekman

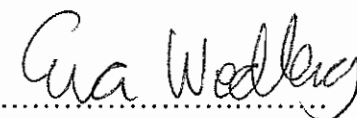

 Helena Johansson


 Daniel Rudqvist

Vår revisionsberättelse har den 16/15 2007 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Eva Altin
Av föreningen vald revisor



Eva Wedberg
Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kannan 13

Organisationsnummer 769604 - 8748

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kannan 13 för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31.

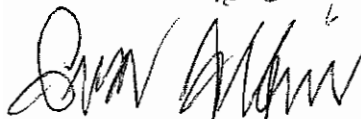
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6/5 2007



Eva Altin

Av föreningen vald revisor



Eva Wedberg

BoRevision AB