

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ankdammen

Org nr 769609-2555

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2009

Innehåll:

Sida:

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-12
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankdammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31, föreningens 7:e räkenskapsår.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 1 i Solna kommun. Föreningen har 60 bostadsrätter och upplåter härutöver 11 hyresrätter samt två lokaler till 2010-03-31. Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av Uppsala Bostadsföreningars Centralförening Ek För (UBC). Cemi Förvaltning AB ombesörjer den tekniska förvaltningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Avtalen med lokalhyresgästen är uppsagda per 2010-03-31. Föreningen har, i enlighet med beslut på föreningsstämma den 20 april 2009, tecknat upplåtelse- och entreprenadavtal med Betege Byggen AB. Upplåtelseavtalet omfattar ombyggnad av befintliga kontorslokaler i entréplanet till åtta bostadsrättslägenheter. Lägenheterna beräknas bli färdigställda under senhösten 2010. Entreprenadavtalet omfattar omdisposition av delar av källarplanet till utrymme för cyklar / barnvagnar, föreningslokal, utrymme för källsortering samt grovsoprum. Den garanterade ersättningen från Betege Byggen AB uppgår till Msek 7,550.

Den yttre miljön kommer att förbättras. Separat upphandling kommer att ske för detta.

Per 2010-02-11 omplacerades Msek 15 av det rörliga lånet hos Östgöta Enskilda Bank till ett nytt lån om Msek 15 hos Swedbank. Lånet har en fast ränta på 3,58% med förfallodag 2013-11-26. Det rörliga lånet hos Östgöta Enskilda Bank uppgår efter omplaceringen till Msek 8.

Flerårsöversikt	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta	3,46	4,40	3,85	3,33
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 176	9 176	9 176	8 483
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	80,84	80,84	80,84	94,02
Fastighetens belåningsgrad %	49	49	49	47

Styrelsen kommer att föreslå oförändrad avgift på föreningsstämman den 20 april 2010.

Styrelsen har under 2009 beslutat att byte av tak skall äga rum under 2010. Kostnaden beräknas till Msek 3.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 18 (20) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009-04-20.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 (6) överlåtits under året.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande

Balanserat resultat	- 3 680 951
Årets resultat	- 214 225
	- 3 895 176

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

i ny räkning överföres - **3 895 176**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2009-01-01	2008-01-01
	Not	-2009-12-31	-2008-12-31
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Årsavgifter		3 125 833	3 073 464
Hysesintäkter		1 536 856	1 407 730
Övriga rörelseintäkter		-	459
Summa intäkter		4 662 689	4 481 653
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 1 294 167	- 1 191 389
Underhållskostnader	3	- 362 636	- 424 023
Fastighetsskatt		- 125 962	- 120 850
Övriga externa kostnader	4	- 592 877	- 392 743
Avskrivningar	1, 5	- 732 932	- 728 791
Summa kostnader		- 3 108 574	- 2 857 796
Rörelseresultat		1 554 115	1 623 857
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränte- och övriga finansiella intäkter		88 023	63 804
Ränte- och övriga finansiella kostnader		- 1 833 254	- 2 337 166
Resultat efter finansiella poster		- 191 116	- 649 505
Resultat före skatt		- 191 116	- 649 505
Skatt på årets resultat		- 23 109	- 17 739
Årets resultat		- 214 225	- 667 244

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	46 346 231	46 584 567
Mark och markanläggningar	7	42 435 000	42 435 000
Fastighetsförbättringar	8	14 399 141	14 840 360
Inventarier och installationer	9	37 335	70 005
		103 217 707	103 929 932
Summa anläggningstillgångar		103 217 707	103 929 932
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		9	2 138
Övriga kortfristiga fordringar		111 450	80 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	49 695	44 864
Avräkningskonto förvaltare, klientmedelskonto		864 384	1 209 983
		1 025 538	1 337 174
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	11	1 839 309	1 763 134
		1 839 309	1 763 134
<i>Kassa och bank</i>		2 139 780	1 167 052
Summa omsättningstillgångar		5 004 627	4 267 360
SUMMA TILLGÅNGAR		108 222 334	108 197 292

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 249 470	54 249 470
Upplåtelseavgifter		2 441 701	2 441 701
Yttre fond		1 271 810	1 053 810
		57 962 981	57 744 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 680 951	- 2 795 707
Årets resultat		- 214 225	- 667 244
		- 3 895 176	- 3 462 951
Summa eget kapital		54 067 805	54 282 030
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	53 000 000	53 000 000
		53 000 000	53 000 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda hyror		510 829	327 854
Leverantörsskulder		169 447	228 137
Skatteskuld		68 101	21 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	377 273	337 981
Övriga kortfristiga skulder		28 879	-
Summa kortfristiga skulder		1 154 529	915 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 222 334	108 197 292

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Lån hos kreditinstitut

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
----------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	<i>Not</i>	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		- 191 116	- 649 505
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		732 932	728 791
		541 819	79 286
Betald skatt		- 23 109	- 17 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		518 707	61 547
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Minskning / Ökning av rörelsefordringar		311 636	- 531 222
Ökning / Minskning av rörelseskulder		239 267	- 246 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 069 610	- 716 030
Investeringsverksamheten			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och installationer		- 20 707	-
Kortfristiga placeringar		- 76 175	- 37 694
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 96 882	- 37 694
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av insatser		-	702 698
Inbetalning av upplåtelseavgifter		-	827 302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		972 728	1 530 000
Årets kassaflöde		972 728	776 276
Likvida medel från årets början		1 167 052	390 776
Likvida medel vid årets slut		2 139 780	1 167 052
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		732 932	728 791

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 – Allmänt

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Värderingsprinciper m m

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilket sker månadsvis för lägenheter och kvartalsvis för lokaler.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan %	2009	2008
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Mark	-	-
Fastighetsförbättringar, stambyte	2,5 %	2,5 %
Fastighetsförbättringar, altanrenovering	5,0 %	5,0 %
Inventarier och installationer	20,0 %	20,0 %

Avskrivningssatserna avser årsbasis.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom disposition på basis av föreningens underhållsplan.

Personal

Styrelsen uppstår årligt arvode som bestäms på föreningsstämman.

Städning, teknisk och ekonomisk förvaltning utförs av fristående konsultföretag där föreningen ej har något arbetsgivaransvar.

<u>Not 2 - Driftskostnader</u>	2009	2008
Värme	660 808	638 858
Vatten	218 131	168 905
El	118 360	117 510
Fastighetsskötsel enligt avtal	65 844	61 739
Sophämtning	64 148	55 541
Städning	52 263	44 965
Snöröjning	51 738	25 222
Mark och trädgårdsskötsel	39 591	51 077
Grovsopor	23 284	27 572
	1 294 167	1 191 389

<u>Not 3 – Underhållskostnader</u>	2009	2008
Vattenskada	95 889	102 190
Ventilation	109 292	82 621
Renovering lägenhet	53 811	45 675
Övriga underhållskostnader	103 644	146 722
Låssystem	-	46 815
	362 636	424 023

<u>Not 4 – Övriga externa kostnader</u>	2009	2008
Lägenhetsprojekt	213 125	-
Administrativ förvaltning enligt avtal	88 363	78 269
Styrelsearvode	70 000	70 000
Fastighetsförsäkring	45 108	41 280
Mäklararvode	-	38 250
Juristarvode	7 623	22 868
Sociala avgifter	21 747	21 932
Revisionsarvode	20 734	20 417
UPC kabel-TV	20 157	16 344
Bankkostnader	7 200	6 878
Garantibesiktning	20 277	-
Självrisk, vattenskada	42 800	-
Övriga externa kostnader	35 743	76 505
	592 877	392 743

<u>Not 5 - Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</u>	2009	2008
Byggnad	238 336	238 336
Fastighetsförbättringar, altaner	349 507	349 507
Fastighetsförbättringar, stambyte	91 712	91 712
Inventarier och installationer	53 377	49 236
	732 932	728 791

<u>Not 6 - Byggnad</u>	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	47 667 200	47 667 200
	47 667 200	47 667 200
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 1 082 633	- 844 297
Årets avskrivning enligt plan	- 238 336	- 238 336
	- 1 320 969	- 1 082 633
Redovisat värde vid årets slut	46 346 231	46 584 567
<u>Not 7 – Mark och markanläggningar</u>	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	42 435 000	42 435 000
Redovisat värde vid årets slut	42 435 000	42 435 000
Taxeringsvärde	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	39 346 000	39 346 000
Mark	26 219 000	26 219 000
	65 565 000	65 565 000
<u>Not 8 – Fastighetsförbättringar</u>	2009-12-31	2008-12-31
Renovering kungsaltaner		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 834 247	1 834 247
	1 834 247	1 834 247
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 275 136	- 183 424
Årets avskrivning enligt plan	- 91 712	- 91 712
	- 366 848	- 275 136
Redovisat värde vid årets slut	1 467 399	1 559 111
Stamrenovering		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 980 263	13 980 263
	13 980 263	13 980 263
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 699 014	- 349 507
Årets avskrivning enligt plan	- 349 507	- 349 507
	- 1 048 521	- 699 014
Redovisat värde vid året slut	12 931 742	13 281 249
Totalt redovisat värde vid årets slut	14 399 141	14 840 360

<u>Not 9 – Inventarier och installationer</u>	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	246 182	246 182
Nyanskaffning	20 707	-
	266 889	246 182
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 176 177	- 126 941
Årets avskrivning enligt plan	- 53 377	- 49 236
	- 229 554	- 176 177
 Redovisat värde vid årets slut	37 335	70 005

<u>Not 10 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	19 694	17 537
Ekonomisk förvaltning	24 345	20 962
Övriga förutbetalda kostnader	5 656	6 365
	49 695	44 864

<u>Not 11 – Kortfristiga placeringar</u>	2009-12-31	2008-12-31
Svenska Obligationer, FN Sverige	1 839 309	1 763 134

<u>Not 12 – Förändring i eget kapital</u>	<u>Insatser</u>	<u>Bundna-fonder</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat Resultat</u>	<u>Årets Resultat</u>
Vid årets början	54 249 470	2 441 701	1 053 810	- 2 795 707	- 667 244
Insatser under året	-	-	-	-	-
Upplåtelseavgift under året	-	-	-	-	-
Avsättning yttre fond	-	-	218 000	- 218 000	-
Disposition av årets resultat	-	-	-	- 667 244	667 244
Årets resultat	-	-	-	-	- 214 225
Vid årets slut	54 249 470	2 441 701	1 271 810	- 3 680 951	- 214 225

<u>Not 13 – Skulder till kreditinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Belopp</u>	<u>Villkors-ändring</u>
	<u>2009-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>	
Östgöta Enskilda Bank	2,123 %	23 000 000	rörligt
Östgöta Enskilda Bank	5,82 %	10 000 000	2011-06-16
Swedbank AB	3,56 %	20 000 000	2012-04-24
		53 000 000	

<u>Not 14 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	2009-12-31	2008-12-31
Fjärrvärme	84 509	90 204
Styrelsearvode	70 000	70 000
Upplupna räntekostnader	56 371	59 286
Självrisk vattenskada	42 800	-
Snöröjning	26 826	-
Revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	76 767	98 491
	377 273	337 981

Solna den 2010-03-23



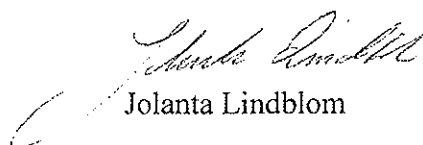
Monica Stendahl



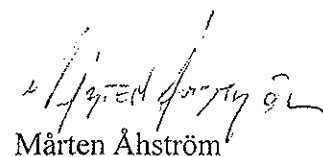
Britta Gustafsson



Peter Schultz

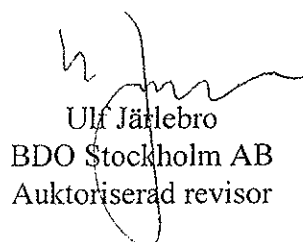


Jolanta Lindblom



Märten Åhström

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-03-26



Ulf Järlebro
BDO Stockholm AB
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANKDAMMEN**
Org nr 769609-2555

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

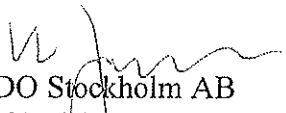
Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16/3 2010


BDO Stockholm AB
Ulf Järlebro
Aukt revisor