

Bostadsrättsföreningen Ankdammen

Org nr 769609-2555

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2005

<u>Årsredovisningen omfattar:</u>	<u>Sida:</u>
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Finansieringsanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankdammen får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31, föreningens 3: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 58 medlemmar och upplåter härutöver 2 lokaler och 13 hyresrätter. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Bromma Fastighetsförvaltning AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Föreningen har under året upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt. En vakant hyreslokal har omdisponerats till att omfatta en mindre föreningslokal samt en hyreslokal. Hyreslokalen är uthyrd från och med den 16 juni 2005.

Avtalet med Bromma Fastighetsförvaltning avseende ekonomisk förvaltning upphörde den 31 december 2005. Nytt avtal har tecknats med UBC och gäller från och med 1 januari, 2006.

Under året har följande ombyggnads- och underhållsarbeten genomförts.

- Justering av fönster samt målning av fönsterbågar
- Renovering och byte av maskiner i en tvättstuga
- Byte av expansionskärl
- Spolning av stammar samt rörinspektion
- Inventering av radiatorer, mätning av retur och tilloppstemperatur
- Byte av värmebatterier i entréer
- OVK besiktning i kontorslokaler utan anmärkning
- Underhållsplan har utarbetats omfattande 20 år

Följande ombyggnads- och underhållsarbeten planeras till nästkommande räkenskapsår:

Beskrivning	Beräknad kostnad	
Lagning av pelare och altaner vån 8	1.100	kkkr
Justering och byte av radiatorventiler samt radiatorer plan 8	500	kkkr

Arbetet inför kommande stambyte har påbörjats under 2006 och beräknas vara avslutat under 2007.

4

Föreningsfrågor

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2005-06-12. Stämman beslutade att anta föreslagen gränsdragningslista samt ordnings- och trivselregler.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande

Balanserat resultat	- 106 973
Årets resultat	- 822 590
	- 929 563

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

i ny räkning överföres	- 929 563
------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Årsavgifter		1 050 035	2 417 222
Hysesintäkter		1 057 662	1 421 156
Övriga rörelseintäkter		1 943	15 340
Summa intäkter		2 109 640	3 853 718
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 586 615	-1 224 260
Underhållskostnader	3	- 153 314	-1 110 315
Fastighetsskatt		- 134 969	- 262 473
Övriga externa kostnader	4	- 195 963	- 476 059
Avskrivningar	1, 5	- 129 289	- 266 805
Summa kostnader		-1 200 150	-3 339 912
Rörelseresultat		909 490	513 806
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränte- och övriga finansiella intäkter		207 483	255 126
Ränte- och övriga finansiella kostnader		- 828 559	-1 501 251
Resultat efter finansiella poster		288 414	- 732 319
Resultat före skatt		288 414	- 732 319
Skatt på årets resultat		- 63 577	- 90 271
Årets resultat		224 837	- 822 590

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	47 537 911	47 299 575
Mark och markanläggningar	7	42 435 000	42 435 000
Inventarier och installationer	8	-	217 713
		89 972 911	89 952 288
Summa anläggningstillgångar		89 972 911	89 952 288
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		11 008	29 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 878	35 008
Avräkningskonto förvaltare, klientmedelskonto		-	407 110
		49 886	471 846
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	10	11 003 238	11 258 359
		11 003 238	11 258 359
<i>Kassa och bank</i>		1 538 793	1 442 471
Summa omsättningstillgångar		12 591 917	13 172 676
SUMMA TILLGÅNGAR		102 564 828	103 124 964

BALANSRÄKNING

	Not	2004-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 960 607	52 854 488
Upplåtelseavgifter		90 564	806 683
Yttre fond		84 810	331 810
		52 135 981	53 992 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 84 810	- 106 973
Årets resultat		224 837	- 822 590
		140 027	- 929 563
Summa eget kapital		52 276 008	53 063 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	49 000 000	49 000 000
		49 000 000	49 000 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda hyror		387 130	407 109
Leverantörsskulder		141 230	81 060
Skatteskuld		63 577	291 624
Övriga kortfristiga skulder		139 752	13 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	557 131	268 086
Summa kortfristiga skulder		1 288 820	1 061 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 564 828	103 124 964

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Lån hos kreditinstitut

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	49 000 000	49 000 000
----------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

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

FINANSIERINGSANALYS

	<i>Not</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		288 414	- 732 319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		129 289	266 805
		417 703	- 465 884
Betald inkomstskatt	-	63 577	- 90 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		354 126	- 555 785
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning av rörelsefordringar	-	49 886	- 421 960
Minskning / Ökning av rörelseskulder		1 288 820	- 227 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 593 060	-1 205 019
Investeringsverksamheten			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	-	90 102 200	-
Inventarier och installationer		-	- 246 182
Kortfristiga placeringar	-	11 003 238	- 255 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	101 105 438	- 501 303
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av insatser		51 960 607	893 881
Inbetalning av upplåtelseavgifter		90 564	716 119
Ökning av långfristiga skulder		49 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		101 051 171	1 610 000
Årets kassaflöde		1 538 793	- 96 322
Likvida medel från årets början		-	1 538 793
Likvida medel vid årets slut		1 538 793	1 442 471

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 %	2004	2005
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Mark	-	-
Inventarier och installationer	-	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 uppbär årligt arvode som bestäms på föreningsstämman.

Städning, teknisk och ekonomisk förvaltning utförs av fristående konsultföretag där föreningen ej har något arbetsgivaransvar. 4

<u>Not 2 - Driftskostnader</u>	2004	2005
El	73 935	139 570
Värme	242 934	613 894
Vatten	77 613	141 252
Sophämtning	9 512	45 808
Städning	21 590	51 152
Grovsopor	18 519	32 901
Snöröjning	22 404	49 988
Mark och trädgårdsskötsel	75 343	55 290
Fastighetskötsel enligt avtal	42 936	79 266
Övriga driftskostnader	1 829	15 139
	586 615	1 224 260

<u>Not 3 – Underhållskostnader</u>	2004	2005
Målning fönster	-	596 438
Expansionskärl	-	89 766
Spolning stammar	-	93 424
Renovering lägenhet	-	98 839
Övriga underhållskostnader	153 314	231 848
	153 314	1 110 315

<u>Not 4 – Övriga externa kostnader</u>	2004	2005
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala avgifter	-	19 222
Revisionsarvode	15 000	23 295
Administrativ förvaltning enligt avtal	52 195	96 360
Övriga förvaltningskostnader	25 247	29 104
Bankkostnader	6 289	15 968
Fastighetsförsäkring	26 886	50 656
UPC kabel-TV	18 934	37 251
Trivselkostnader	4 004	4 617
Underhållsplan	-	27 943
Mäklararvode	-	64 400
Övriga externa kostnader	12 408	72 243
	195 963	476 059

<u>Not 5 - Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</u>	2004	2005
Byggnad	129 289	238 336
Inventarier och installationer	-	28 469
	129 289	266 805

<u>Not 6 - Byggnad</u>	2004-12-31	2005-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	47 667 200
Nyanskaffningar	47 667 200	-
	47 667 200	47 667 200
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-	- 129 289
Årets avskrivning enligt plan	- 129 289	- 238 336
	- 129 289	- 367 625
 Redovisat värde vid årets slut	47 537 911	47 299 575
 <u>Not 7 – Mark och markanläggningar</u>	2004-12-31	2005-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	42 435 000
Nyanskaffningar	42 435 000	-
	42 435 000	42 435 000
 Redovisat värde vid årets slut	42 435 000	42 435 000
 Taxeringsvärde	2004-12-31	2005-12-31
Byggnad	27 570 000	27 570 000
Mark	24 544 000	24 544 000
	52 114 000	52 114 000
 <u>Not 8 – Inventarier och installationer</u>	2004-12-31	2005-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Nyanskaffningar	-	246 182
	-	246 182
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Årets avskrivning enligt plan	-	28 469
	-	28 469
 Bokfört värde vid årets slut	-	217 713
 <u>Not 9 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	2004-12-31	2005-12-31
Hyror och avgiftsfordringar	7 153	-
Fastighetsförsäkring	22 750	23 606
Kabel-TV	8 975	9 450
Övriga förutbetalda kostnader	-	1 952
	38 878	35 008
 <u>Not 10 – Kortfristiga placeringar</u>	2004-12-31	2005-12-31
Svenska Obligationer, FN Sverige	11 003 238	11 258 359

Not 11 – Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Bundna-fonder</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat Resultat</u>	<u>Årets Resultat</u>
Vid årets början	51 960 607	90 564	84 810	- 84 810	224 837
Insatser under året	893 881	-	-	-	-
Upplåtelseavgifter under året	-	716 119	-	-	-
Avsättning yttre fond	-	-	247 000	-247 000	-
Disposition av årets resultat	-	-	-	224 837	- 224 837
Årets resultat	-	-	-	-	-822 590
Vid årets slut	52 854 488	806 683	331 810	-106 973	-822 590

Not 12 – Skulder till kreditinstitut

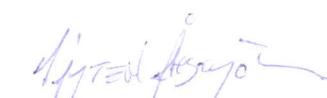
	<u>Räntesats</u> <u>2005-12-31</u>	<u>Belopp</u> <u>2005-12-31</u>	<u>Villkors-ändring</u>
Östgöta Enskilda Bank	2,08 %	29 000 000	rörligt
Östgöta Enskilda Bank	3,75 %	10 000 000	2006-06-16
Östgöta Enskilda Bank	4,58 %	10 000 000	2008-06-16
		49 000 000	


Not 13 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2004-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Östgöta Enskilda Bank	383 639	-
Fjärrvärme	73 610	91 250
El	15 886	18 930
Styrelsearvode	35 000	35 000
Revisionsarvode	15 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	17 463	-
Övriga upplupna kostnader	16 533	70 005
Övriga underhållskostnader	-	32 901
	557 131	268 086

Solna den ²⁹/3 2006


Monica Stendahl

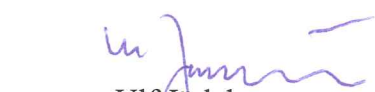

Märten Åhström


Peter Schultz


Helena Sabelström


Bo Christiernin

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den ³¹/3 2006


Ulf Järlebro
BDO Nordic Stockholm AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2005.

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 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 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 2006-03-31



BDO Nordic Stockholm AB
Ulf Järlebro
Aukt revisor