

Bostadsrättsföreningen Ankdammen

Org nr 769609-2555

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2006

<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 2006-01-01 – 2006-12-31, föreningens 4: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 bostadsrätter och upplåter härutöver 2 lokaler och 13 hyresrätter. Föreningen disponerar sedan 2006-09-01 en hyreslägenhet vilken kommer att säljas under våren 2007.

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av Uppsala Bostadsföreningars Centralförening Ek För (UBC). Avtal har tecknats med Cemi Förvaltning AB avseende den tekniska förvaltningen. Avtalet gäller fr o m 2006-07-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Under året har renovering av kungsaltaner, pelare, balkar och räcken våning 8 genomförts. Arbetet färdigställdes under november 2006.

Ett omfattande arbetet med stambyte påbörjades under augusti 2006. Arbetet beräknas vara avslutat under våren 2007 och omfattar i huvudsak;

- byte av VA-stammar och ledningar till badrum, separata wc:ar och kök
- badrums- och wc-renovering i lägenheter
- byte av VA-installationer i gemensamma utrymmen och lokaler
- byte av installationer i fjärrvärmecentral, stamregleringsventiler och radiatorventiler
- byte av vissa elinstallationer inklusive motorvärmare

Projektet beräknas till Msek 13.

Flerårsöversikt

	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta	3,56	3,06
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 483	8 483
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	94,02	94,02
Fastighetens belåningsgrad %	47	47

Styrelsen kommer att föreslå en avgiftshöjning på 19 % på föreningsstämman den 26 april 2007. Avgiftsnivån efter höjningen är något lägre jämfört med den ekonomiska planen som låg till grund för köpet av fastigheten år 2004.

Föreningen kommer under april 2007 att ta upp ett mindre lån för att finansiera den sista delen av stamrenoveringen.

Inga större investeringar är planerade under år 2007.

Föreningsfrågor

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2006-04-25. Stämman beslutade anta reviderade föreslag till gränsdragningslista samt ordnings- och trivselregler.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 (12) överlåtits under året.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande

Balanserat resultat	-1 176 563
Årets resultat	- 166 297
	- 1 342 860

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

i ny räkning överföres	- 1 342 860
------------------------	--------------------

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>2006</i>	<i>2005</i>
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Årsavgifter		2 502 870	2 417 222
Hysesintäkter		1 351 591	1 421 156
Övriga rörelseintäkter		670	15 340
Summa intäkter		3 855 131	3 853 718
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 1 166 329	-1 224 260
Underhållskostnader	3	- 244 813	-1 110 315
Fastighetsskatt		- 276 140	- 262 473
Övriga externa kostnader	4	- 421 445	- 476 059
Avskrivningar	1, 5	- 379 284	- 266 805
Summa kostnader		-2 488 011	-3 339 912
Rörelseresultat		1 367 120	513 806
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränte- och övriga finansiella intäkter		112 340	255 126
Ränte- och övriga finansiella kostnader		- 1 633 686	-1 501 251
Resultat efter finansiella poster		- 154 226	- 732 319
Resultat före skatt		- 154 226	- 732 319
Skatt på årets resultat		- 12 071	- 90 271
Årets resultat		- 166 297	- 822 590

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	47 061 239	47 299 575
Mark och markanläggningar	7	42 435 000	42 435 000
Fastighetsförbättringar	8	1 742 535	-
Inventarier och installationer	9	168 477	217 713
Pågående nyanläggningar		6 886 256	-
		98 293 507	89 952 288
Summa anläggningstillgångar		98 293 507	89 952 288
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		129 363	29 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 016	35 008
Avräkningskonto förvaltare, klientmedelskonto		1 002 522	407 110
		1 157 901	471 846
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	11	4 765 995	11 258 359
		4 765 995	11 258 359
Kassa och bank		15 288	1 442 471
Summa omsättningstillgångar		5 939 184	13 172 676
SUMMA TILLGÅNGAR		104 232 691	103 124 964

BALANSRÄKNING

	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 854 488	52 854 488
Upplåtelseavgifter		806 683	806 683
Yttre fond		578 810	331 810
		54 239 981	53 992 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 176 563	- 106 973
Årets resultat		- 166 297	- 822 590
		- 1 342 860	- 929 563
Summa eget kapital		52 897 121	53 063 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	49 000 000	49 000 000
		49 000 000	49 000 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda hyror		376 514	407 109
Leverantörsskulder		1 609 459	81 060
Skatteskuld		68 271	291 624
Övriga kortfristiga skulder		5 425	13 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	275 901	268 086
Summa kortfristiga skulder		2 335 570	1 061 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 232 691	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>2006</i>	<i>2005</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-	154 226	- 732 319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		379 284	266 805
		225 058	- 465 514
Betald inkomstskatt	-	12 071	- 90 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		212 987	- 555 785
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar	-	686 055	- 421 960
Ökning / Minskning av rörelseskulder		1 274 024	- 227 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten		800 956	-1 205 019
Investeringsverksamheten			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	-	6 886 256	-
Fastighetsförbättringar	-	1 834 247	- 246 182
Kortfristiga placeringar		6 492 364	- 255 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	2 228 139	- 501 303
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av insatser		-	893 881
Inbetalning av upplåtelseavgifter		-	716 119
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	1 610 000
Årets kassaflöde	-	1 427 183	- 96 322
Likvida medel från årets början		1 442 471	1 538 793
Likvida medel vid årets slut		15 288	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 %	2006	2005
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Mark	-	-
Fastighetsförbättringar	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 uppbär 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>	2006	2005
El	151 874	139 570
Värme	599 392	613 894
Vatten	138 183	141 252
Städning	37 759	51 152
Sophämtning	39 516	45 808
Grovsopor	36 846	32 901
Snöröjning	44 927	49 988
Mark och trädgårdsskötsel	32 420	55 290
Fastighetskötsel enligt avtal	84 989	79 266
Övriga driftskostnader	423	15 139
	1 166 329	1 224 260

<u>Not 3 – Underhållskostnader</u>	2006	2005
Målning fönster	-	596 438
Expansionskärl	-	89 766
Spolning stammar	-	93 424
Renovering lägenhet	85 000	98 839
Övriga underhållskostnader	159 813	231 848
	244 813	1 110 315

<u>Not 4 – Övriga externa kostnader</u>	2006	2005
Styrelsearvode	70 000	35 000
Övriga arvoden	16 686	-
Sociala avgifter	26 693	19 222
Revisionsarvode	16 795	23 295
Juristarvode	43 088	13 892
Administrativ förvaltning enligt avtal	68 973	96 360
Övriga förvaltningskostnader	9 416	29 104
Bankkostnader	12 292	15 968
Fastighetsförsäkring	54 456	50 656
UPC kabel-TV	26 759	37 251
Underhållsplan	-	27 943
Mäklararvode	-	64 400
Övriga externa kostnader	76 287	62 968
	421 445	476 059

<u>Not 5 - Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</u>	2006	2005
Byggnad	238 336	238 336
Fastighetsförbättringar	91 712	-
Inventarier och installationer	49 236	28 469
	379 284	266 805

<u>Not 6 - Byggnad</u>	2006-12-31	2005-12-31
<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	- 367 625	- 129 289
Årets avskrivning enligt plan	- 238 336	- 238 336
	- 605 961	- 367 625
 Redovisat värde vid årets slut	47 061 239	47 299 575
 <u>Not 7 – Mark och markanläggningar</u>	2006-12-31	2005-12-31
<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	2006-12-31	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 – Fastighetsförbättringar</u>	2006-12-31	2005-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Nyanskaffningar	1 834 247	-
	1 834 247	-
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Årets avskrivning enligt plan	- 91 712	-
	- 91 712	-
 Redovisat värde vid årets slut	1 742 535	-
 <u>Not 9 – Inventarier och installationer</u>	2006-12-31	2005-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	246 182	-
Nyanskaffningar	-	246 182
	246 182	246 182
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 28 469	-
Årets avskrivning enligt plan	- 49 236	- 28 469
	- 77 705	- 28 469
 Redovisat värde vid årets slut	168 477	217 713

<u>Not 10 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsförsäkring	22 036	23 606
Kabel-TV	3 980	9 450
Övriga förutbetalda kostnader	-	1 952
	26 016	35 008

<u>Not 11 - Kortfristiga placeringar</u>	2006-12-31	2005-12-31
Svenska Obligationer, FN Sverige	4 765 995	11 258 359

Not 12 - 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	52 854 488	806 683	331 810	-106 973	-822 590
Avsättning yttre fond	-	-	247 000	-247 000	-
Disposition av årets resultat	-	-	-	-822 590	822 590
Årets resultat	-	-	-	-	-166 297
Vid årets slut	52 854 488	806 683	578 810	- 1 176 563	-166 297

Not 13 - Skulder till kreditinstitut

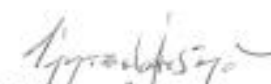
	<u>Räntesats</u>	<u>Belopp</u>	<u>Villkors-ändring</u>
	<u>2006-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>	
Swedbank AB	3,16 %	19 000 000	rörligt
Östgöta Enskilda Bank	4,58 %	10 000 000	2008-06-16
Swedbank AB	3,71 %	20 000 000	2009-06-16
		49 000 000	

Not 14 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Fjärrvärme	59 932	91 250
Styrelsearvode	70 000	35 000
Revisionsarvode	18 500	20 000
Övriga upplupna kostnader	127 469	121 836
	275 901	268 086

Solna den 9/4 2007


Monica Stendahl



Märten Ahström


Peter Schultz


Helena Sabelström


Britta Gustafsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 10/4 2007


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 2006.

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.

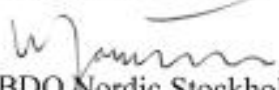
Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2007-04-10


BDO Nordic Stockholm AB
Ulf Järlebro
Aukt revisor