

Bostadsrättsföreningen Ankdammen

Org nr 769609-2555

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2007

Årsredovisningen omfattar:

Sida:

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankdammen får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31, föreningens 5: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 59 bostadsrätter och upplåter härutöver 2 lokaler och 12 hyresrätter. 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

Under augusti 2006 påbörjades ett omfattande arbete med stambyte, installationer i fjärrvärmecentral, stamregleringsventiler och radiatorventiler samt byte av vissa elinstallationer inklusive motorvärmare. Arbetet färdigställdes under sommaren 2007. Investeringen uppgick till Msek 14. Under april 2007 tog föreningen upp ett nytt lån om Msek 4 för att finansiera den sista delen av stamreoveringen.

Under året har föreningen upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt. Ytterligare en hyresrätt kommer att upplåtas till bostadsrätt under april 2008.

PBC-inventering är genomförd utan anmärkning.

Flerårsöversikt	2007	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta	3,85	3,33	3,06
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 176	8 483	8 483
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	80,83	94,02	94,02
Fastighetens belåningsgrad %	49	47	47

Styrelsen kommer att föreslå oförändrad avgift på föreningsstämman den 14 maj 2008.

Inga större investeringar är planerade under år 2008.

Föreningsfrågor

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2007-04-26. Stämman beslutade anta reviderat förslag till ordnings- och trivselregler.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 (4) överlåtit under året.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande

Balanserat resultat	- 1 601 860
Årets resultat	- 977 847
	- 2 579 707

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

i ny räkning överföres **- 2 579 707**

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>2007</i>	<i>2006</i>
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Årsavgifter		2 792 746	2 502 870
Hysesintäkter		1 239 830	1 351 591
Övriga rörelseintäkter		251	670
Summa intäkter		4 032 827	3 855 131
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 1 128 096	- 1 166 329
Underhållskostnader	3	- 404 997	- 244 813
Fastighetsskatt		- 231 650	- 276 140
Övriga externa kostnader	4	- 484 609	- 421 445
Avskrivningar	1, 5	- 728 791	- 379 284
Summa kostnader		- 2 978 143	- 2 488 011
Rörelseresultat		1 054 684	1 367 120
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränte- och övriga finansiella intäkter		21 801	112 340
Ränte- och övriga finansiella kostnader		- 2 048 243	- 1 633 686
Resultat efter finansiella poster		- 971 758	- 154 226
Resultat före skatt		- 971 758	- 154 226
Skatt på årets resultat		- 6 089	- 12 071
Årets resultat		- 977 847	- 166 297

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	46 822 903	47 061 239
Mark och markanläggningar	7	42 435 000	42 435 000
Fastighetsförbättringar	8	15 281 579	1 742 535
Inventarier och installationer	9	119 241	168 477
Pågående nyanläggningar		-	6 886 256
		104 658 723	98 293 507
Summa anläggningstillgångar		104 658 723	98 293 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		15 277	-
Övriga kortfristiga fordringar		15 079	129 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 969	26 016
Avräkningskonto förvaltare, klientmedelskonto		733 627	1 002 522
		805 952	1 157 901
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	11	1 725 440	4 765 995
		1 725 440	4 765 995
Kassa och bank		390 776	15 288
Summa omsättningstillgångar		2 922 168	5 939 184
SUMMA TILLGÅNGAR		107 580 891	104 232 691

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 546 772	52 854 488
Upplåtelseavgifter		1 614 399	806 683
Yttre fond		837 810	578 810
		55 998 981	54 239 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 601 860	- 1 176 563
Årets resultat		- 977 847	- 166 297
		- 2 579 707	- 1 342 860
Summa eget kapital		53 419 274	52 897 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	53 000 000	49 000 000
		53 000 000	49 000 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda hyror		430 681	376 514
Leverantörsskulder		406 286	1 609 459
Skatteskuld		-	68 271
Övriga kortfristiga skulder		24 772	5 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	299 878	275 901
Summa kortfristiga skulder		1 161 617	2 335 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 580 891	104 232 691
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Lån hos kreditinstitut</i>			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckning		53 000 000	49 000 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS

	<i>Not</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-	971 758	- 154 226
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		728 791	379 284
	-	242 967	225 058
Betald skatt	-	6089	- 12 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-	249 056	212 987
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Minskning / Ökning av rörelsefordringar		351 949	- 686 055
Minskning / Ökning av rörelseskulder	-	1 173 953	1 274 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	1 071 060	800 956
Investeringsverksamheten			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar		-	- 6 886 256
Fastighetsförbättringar	-	7 094 007	- 1 834 247
Kortfristiga placeringar		3 040 555	6 492 364
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	4 053 452	- 2 228 139
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av insatser		692 284	-
Inbetalning av upplåtelseavgifter		807 716	-
Ökning av långfristiga skulder		4 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 500 000	-
Årets kassaflöde		375 488	- 1 427 183
Likvida medel från årets början		15 288	1 442 471
Likvida medel vid årets slut		390 776	15 288
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		728 791	379 284

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 %	2007	2007
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Mark	-	-
Fastighetsförbättringar, stambyte	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 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>	2007	2006
El	143 333	151 874
Värme	593 084	599 392
Vatten	124 201	138 183
Städning	49 262	37 759
Sophämtning	46 138	39 516
Grovsopor	48 840	36 846
Snöröjning	29 851	44 927
Mark och trädgårdsskötsel	31 189	32 420
Fastighetsskötsel enligt avtal	62 198	84 989
Övriga driftskostnader	-	423
	1 128 096	1 166 329

<u>Not 3 – Underhållskostnader</u>	2007	2006
Renovering kungsaltaner	79 267	-
Vattenskada	68 556	-
Renovering lägenhet	62 419	85 000
Övriga underhållskostnader	194 755	159 813
	404 997	244 813

<u>Not 4 – Övriga externa kostnader</u>	2007	2006
Styrelsearvode	70 000	70 000
Övriga arvoden	15 000	16 686
Sociala avgifter	25 578	26 693
Revisionsarvode	17 795	16 795
Juristarvode	45 980	43 088
Administrativ förvaltning enligt avtal	80 560	68 973
Bankkostnader	6 165	12 292
Fastighetsförsäkring	45 455	54 456
UPC kabel-TV	15 920	26 759
Inteckningskostnad	81 375	-
Mäklararvode	7 500	-
Övriga externa kostnader	73 281	85 703
	484 609	421 445

<u>Not 5 - Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</u>	2007	2006
Byggnad	238 336	238 336
Fastighetsförbättringar, altaner	349 507	91 712
Fastighetsförbättringar, stambyte	91 712	-
Inventarier och installationer	49 236	49 236
	728 791	379 284

<u>Not 6 - Byggnad</u>	2007-12-31	2006-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	47 667 200	47 667 200
	47 667 200	47 667 200
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 605 961	- 367 625
Årets avskrivning enligt plan	- 238 336	- 238 336
	- 844 297	- 605 961
Redovisat värde vid årets slut	46 822 903	47 061 239
<u>Not 7 – Mark och markanläggningar</u>	2007-12-31	2006-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	42 435 000	42 435 000
Redovisat värde vid årets slut	42 435 000	42 435 000
Taxeringsvärde	2007-12-31	2006-12-31
Byggnad	39 346 000	27 570 000
Mark	26 219 000	24 544 000
	65 565 000	52 114 000
<u>Not 8 – Fastighetsförbättringar</u>	2007-12-31	2006-12-31
Renovering kungsaltaner		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 834 247	-
Nyanskaffningar	-	1 834 247
	1 834 247	1 834 247
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 91 712	-
Årets avskrivning enligt plan	- 91 712	- 91 712
	- 183 424	- 91 712
Redovisat värde vid årets slut	1 650 823	1 742 535
Stamrenovering		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Nyanskaffningar	13 980 263	-
	13 980 263	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Årets avskrivning enligt plan	- 349 507	-
	- 349 507	-
Redovisat värde vid året slut	13 630 756	-
Totalt redovisat värde vid årets slut	15 281 579	-

<u>Not 9 – Inventarier och installationer</u>	2007-12-31	2006-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	246 182	246 182
	246 182	246 182
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 77 705	- 28 469
Årets avskrivning enligt plan	- 49 236	- 49 236
	- 126 941	- 77 705
Redovisat värde vid årets slut	119 241	168 477

<u>Not 10 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	2007-12-31	2006-12-31
Fastighetsförsäkring	16 728	22 036
Kabel-TV	5 132	3 980
Ekonomisk förvaltning	20 109	-
	41 969	26 016

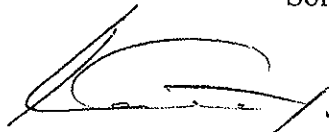
<u>Not 11 – Kortfristiga placeringar</u>	2007-12-31	2006-12-31
Svenska Obligationer, FN Sverige	1 725 440	4 765 995

<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	52 854 488	806 683	578 810	- 1 176 563	- 166 297
Insatser under året	692 284	-	-	-	-
Upplåtelseavgift under året	-	807 716	-	-	-
Avsättning yttre fond	-	-	259 000	- 259 000	-
Disposition av årets resultat	-	-	-	- 166 297	166 297
Årets resultat	-	-	-	-	- 977 847
Vid årets slut	53 546 772	1 614 399	837 810	- 1 601 860	- 977 847

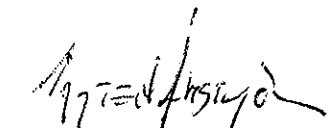
<u>Not 13 – Skulder till kreditinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Belopp</u>	<u>Villkors-ändring</u>
	<u>2007-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>	
Swedbank AB	4,17 %	23 000 000	rörligt
Östgöta Enskilda Bank	4,58 %	10 000 000	2008-06-16
Swedbank AB	3,71 %	20 000 000	2009-06-16
		53 000 000	

<u>Not 14 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	2007-12-31	2006-12-31
Fjärrvärme	80 797	59 932
Styrelsearvode	70 000	70 000
Revisionsarvode	18 000	18 500
Upplupna räntekostnader	59 467	58 194
Övriga upplupna kostnader	71 614	69 275
	299 878	275 901

Solna den 28/4 2008



Monica Stendahl



Märten Åhström



Peter Schultz

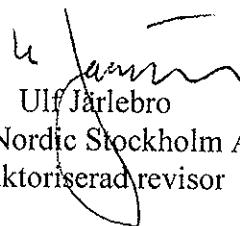


Emma Lundström



Britta Gustafsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2008-04-29



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 2007.

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.

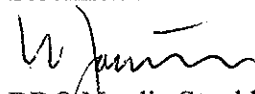
Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2008-04-29



BDO Nordic Stockholm AB
Ulf Järlebro
Aukt revisor