

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ankdammen

Org nr 769609-2555

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2008

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 2008-01-01 – 2008-12-31, föreningens 6: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 2 lokaler och 11 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

- Ett lokalhyresavtal har omförhandlats och förlängts till 2010-03-31.
- OVK-besiktning av kontorslokalerna har genomförts och godkänts.
- Under året har föreningen upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.
- Energideklaration har utförts av Anticimex 2008-11-14. Intyg har upprättats 2009-02-10. Husets energianvändning uppgår till 130 kWh/m² per år. Liknande hus använder 133 - 165 kWh/m².
- Lån hos Östgöta Enskilda Bank om Msek 10 förföll 2008-06-16. Lånet har omförhandlats och förfaller 2011-06-16.
- Lån hos Swedbank om Msek 23 med rörlig ränta har sagts upp 2008-11-20. Nytt lån med rörlig ränta har tecknats med Östgöta Enskilda Bank.

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

Styrelsen kommer att föreslå en avgiftshöjning på 2,5 % på föreningsstämman den 20 april 2009.

Under året har föreningen haft vattenskador på grund av takläckage. Styrelsen utvärderar om byte av tak skall äga rum under 2009. Kostnaden beräknas till c:a Msek 2.

Föreningsfrågor

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2008-04-14.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 (7) överlåtits under året.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande

Balanserat resultat	- 2 795 707
Årets resultat	- 667 244
	- 3 462 951

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

i ny räkning överföres - **3 462 951**

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

		2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
<i>Fastighetens intäkter</i>			
Årsavgifter		3 073 464	2 792 746
Hysesintäkter		1 407 730	1 239 830
Övriga rörelseintäkter		459	251
Summa intäkter		4 481 653	4 032 827
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 1 191 389	- 1 128 096
Underhållskostnader	3	- 424 023	- 404 997
Fastighetsskatt		- 120 850	- 231 650
Övriga externa kostnader	4	- 392 743	- 484 609
Avskrivningar	1, 5	- 728 791	- 728 791
Summa kostnader		- 2 857 796	- 2 978 143
Rörelseresultat		1 623 857	1 054 684
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränte- och övriga finansiella intäkter		63 804	21 801
Ränte- och övriga finansiella kostnader		- 2 337 166	- 2 048 243
Resultat efter finansiella poster		- 649 505	- 971 758
Resultat före skatt		- 649 505	- 971 758
Skatt på årets resultat		- 17 739	- 6 089
Årets resultat		- 667 244	- 977 847

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	46 584 567	46 822 903
Mark och markanläggningar	7	42 435 000	42 435 000
Fastighetsförbättringar	8	14 840 360	15 281 579
Inventarier och installationer	9	70 005	119 241
		103 929 932	104 658 723
Summa anläggningstillgångar		103 929 932	104 658 723
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		2 138	-
Övriga kortfristiga fordringar		80 189	15 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 864	41 969
Avräkningskonto förvaltare, klientmedelskonto		1 209 983	733 627
		1 337 174	805 952
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	11	1 763 134	1 725 440
		1 763 134	1 725 440
Kassa och bank		1 167 052	390 776
Summa omsättningstillgångar		4 267 360	2 922 168
SUMMA TILLGÅNGAR		108 197 292	107 580 891

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 249 470	53 546 772
Upplåtelseavgifter		2 441 701	1 614 399
Yttre fond		1 053 810	837 810
		57 744 981	55 998 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 795 707	- 1 601 860
Årets resultat		- 667 244	- 977 847
		- 3 462 951	- 2 579 707
Summa eget kapital		54 282 030	53 419 274
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	53 000 000	53 000 000
		53 000 000	53 000 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda hyror		327 854	430 681
Leverantörsskulder		228 137	406 286
Skatteskuld		21 290	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	337 981	299 878
Övriga kortfristiga skulder		-	24 772
Summa kortfristiga skulder		915 262	1 161 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 197 292	107 580 891

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>	<i>2008-01-01</i>	<i>2007-01-01</i>
		<i>-2008-12-31</i>	<i>-2007-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-	649 505	- 971 758
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		728 791	728 791
		79 286	- 242 967
Betald skatt	-	17 739	- 6 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		61 547	- 249 056
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning / Minskning av rörelsefordringar	-	531 222	351 949
Minskning / Ökning av rörelseskulder	-	246 355	- 1 173 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	716 030	- 1 071 060
Investeringsverksamheten			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastighetsförbättringar		-	- 7 094 007
Kortfristiga placeringar	-	37 694	3 040 555
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	37 694	- 4 053 452
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av insatser		702 698	692 284
Inbetalning av upplåtelseavgifter		827 302	807 716
Ökning av långfristiga skulder		-	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 530 000	5 500 000
Årets kassaflöde		776 276	375 488
Likvida medel från årets början		390 776	15 288
Likvida medel vid årets slut		1 167 052	390 776
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		728 791	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 %	2008	2007
<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 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>	2008	2007
Värme	638 858	593 084
Vatten	168 905	124 201
El	117 510	143 333
Fastighetsskötsel enligt avtal	61 739	62 198
Sophämtning	55 541	46 138
Mark och trädgårdsskötsel	51 077	31 189
Städning	44 965	49 262
Grovsopor	27 572	48 840
Snöröjning	25 222	29 851
	1 191 389	1 128 096

<u>Not 3 – Underhållskostnader</u>	2008	2007
Vattenskada	102 190	68 556
Ventilation	82 621	-
Låssystem	46 815	-
Renovering lägenhet	45 675	62 419
Övriga underhållskostnader	146 722	194 755
Renovering kungsaltaner	-	79 267
	424 023	404 997

<u>Not 4 – Övriga externa kostnader</u>	2008	2007
Administrativ förvaltning enligt avtal	78 269	80 560
Styrelsearvode	70 000	70 000
Fastighetsförsäkring	41 280	45 455
Mäklararvode	38 250	7 500
Juristarvode	22 868	45 980
Sociala avgifter	21 932	25 578
Revisionsarvode	20 417	17 795
UPC kabel-TV	16 344	15 920
Bankkostnader	6 878	6 165
Inteckningskostnad	-	81 375
Övriga arvoden	-	15 000
Övriga externa kostnader	76 505	73 281
	392 743	484 609

<u>Not 5 - Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</u>	2008	2007
Byggnad	238 336	238 336
Fastighetsförbättringar, altaner	349 507	349 507
Fastighetsförbättringar, stambyte	91 712	91 712
Inventarier och installationer	49 236	49 236
	728 791	728 791

<u>Not 6 - Byggnad</u>	2008-12-31	2007-12-31
<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	- 844 297	- 605 961
Årets avskrivning enligt plan	- 238 336	- 238 336
	- 1 082 633	- 844 297
Redovisat värde vid årets slut	46 584 567	46 822 903
<u>Not 7 – Mark och markanläggningar</u>	2008-12-31	2007-12-31
<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	2008-12-31	2007-12-31
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>	2008-12-31	2007-12-31
Renovering kungsaltaner		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 834 247	1 834 247
	1 834 247	1 834 247
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 183 424	- 91 712
Årets avskrivning enligt plan	- 91 712	- 91 712
	- 275 136	- 183 424
Redovisat värde vid årets slut	1 559 111	1 650 823
Stamrenovering		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Nyanskaffningar	13 980 263	13 980 263
	13 980 263	13 980 263
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 349 507	-
Årets avskrivning enligt plan	- 349 507	- 349 507
	- 699 014	- 349 507
Redovisat värde vid året slut	13 281 249	13 630 756
Totalt redovisat värde vid årets slut	14 840 360	15 281 579

<u>Not 9 – Inventarier och installationer</u>	2008-12-31	2007-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	246 182	246 182
	246 182	246 182
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 126 941	- 77 705
Årets avskrivning enligt plan	- 49 236	- 49 236
	- 176 177	- 126 941
Redovisat värde vid årets slut	70 005	119 241

<u>Not 10 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	17 537	16 728
Ekonomisk förvaltning	20 962	20 109
Övriga förutbetalda kostnader	6 365	5 132
	44 864	41 969

<u>Not 11 – Kortfristiga placeringar</u>	2008-12-31	2007-12-31
Svenska Obligationer, FN Sverige	1 763 134	1 725 440

Not 12 – Förändring i eget kapital

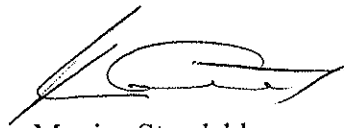
	<u>Insatser</u>	<u>Bundna-fonder</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat Resultat</u>	<u>Årets Resultat</u>
Vid årets början	53 546 772	1 614 399	837 810	- 1 601 860	- 977 847
Insatser under året	702 698	-	-	-	-
Upplåtelseavgift under året	-	827 302	-	-	-
Avsättning yttre fond	-	-	216 000	- 216 000	-
Disposition av årets resultat	-	-	-	- 977 847	977 847
Årets resultat	-	-	-	-	- 667 244
Vid årets slut	54 249 470	2 441 701	1 053 810	- 2 795 707	- 667 244

Not 13 – Skulder till kreditinstitut

	<u>Räntesats</u>	<u>Belopp</u>	<u>Villkors-ändring</u>
	<u>2008-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>	
Östgöta Enskilda Bank	3,16 %	23 000 000	rörligt
Swedbank AB	3,71 %	20 000 000	2009-06-16
Östgöta Enskilda Bank	5,82 %	10 000 000	2011-06-16
		53 000 000	

<u>Not 14 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	2008-12-31	2007-12-31
Fjärrvärme	90 204	80 797
Styrelsearvode	70 000	70 000
Upplupna räntekostnader	59 286	59 467
Revisionsarvode	20 000	18 000
Övriga upplupna kostnader	98 491	71 614
	337 981	299 878

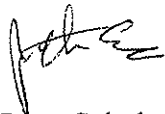
Solna den 25/3 2009



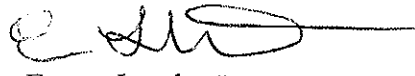
Monica Stendahl



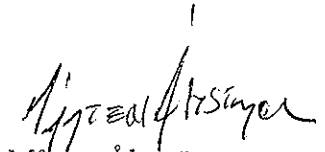
Britta Gustafsson



Peter Schultz



Emma Lundström



Märten Åhström

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-03-30



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 räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

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.

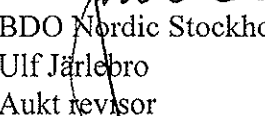
Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-03-30


BDO Nordic Stockholm AB
Ulf Järlebro
Aukt revisor