

Styrelsen för  
**Bostadsrättsföreningen Ankdammen**

Org nr 769609-2555

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2010

**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 2010-01-01 – 2010-12-31, föreningens 8: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 69 bostadsrätter och upplåter härutöver 10 hyresrätter. Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB. Storholmen Teknik ombesörjer den tekniska förvaltningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har inga anställda.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Avtalen med lokalhyresgästen upphörde per 2010-03-31. Föreningen tecknade, i enlighet med beslut på föreningsstämma den 20 april 2009, upplåtelse- och entreprenadavtal med Betege Byggen AB. Upplåtelseavtalet omfattade ombyggnad av befintliga kontorslokaler i entréplanet till åtta bostadsrättslägenheter. Lägenheterna färdigställdes under december 2010. I enlighet med entreprenadavtalet omdisponerades delar av källarplanet till utrymme för cyklar / barnvagnar, föreningslokal, källsortering samt grovsoprum. Kostnaden för projektledning, ändrings – och tilläggsarbeten har belastat årets resultat med Msek 0,9. Under 2010 har två av de nya lägenheterna överlåtits. Föreningen är garanterad årsavgift för samtliga nya lägenheter fr.o.m 2011-04-01. Eventuell tilläggsköpeskilling regleras när samtliga lägenheter överlåtits.

Byte av tak har ägt rum under 2010. Kostnaden har under året uppgått till Msek 2,9. Slutreglering av entreprenaden äger rum under våren 2011. Kostnaden beräknas uppgå till Tsek 0,5.

Den frivilliga skattskyldigheten till mervärdeskatt upphörde under andra kvartalet 2010 vilket medfört en ökad kostnad med 2,5% på gemensamma kostnader då avdragsgillhet inte längre föreligger för ingående mervärdeskatt.

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.

Under året har föreningen upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Genomsnittlig skuldränta	3,68	3,46	4,40	3,85
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 235	9 176	9 176	8 483
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	69,72	80,84	80,84	80,84
Fastighetens belåningsgrad %	47	49	49	49

#### **Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**

Föreningen har den 2011-02-26 upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

Den planerade upphandlingen för förbättring av den yttre miljön påbörjades under 2010. På grund av den tidiga vintern beslöt styrelsen senarelägga beslut om val av entreprenör till våren 2011. En reviderad anbudsinvitan till totalentreprenad enligt presenterade planer har distribuerats under mars 2011. Anbudet skall vara föreningen tillhanda i mitten av april 2011. Arbetet beräknas vara avslutat under hösten 2011. Kostnaden för projektet beräknas uppgå till Msek 3,5 varav Msek 0,1 har belastat resultatet för 2010.

Styrelsen kommer att föreslå oförändrad avgift på föreningsstämman den 3 maj 2011.

#### **Föreningsfrågor**

Styrelsen har haft 24 (18) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-04-20.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 (6) överlåtits under året.

#### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande

Balanserat resultat	- 2 833 365
Årets resultat	- 4 122 840
	- <b>6 956 205</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

till yttre fond reserveras	210 000
av yttre fond ianspråkats	- 1 271 810
i ny räkning överföres	- 5 894 395
	- <b>6 956 205</b>

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

		2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
	<i>Not</i>		
<b><i>Fastighetens intäkter</i></b>			
Årsavgifter		3 192 919	3 125 833
Hysesintäkter		1 047 483	1 536 856
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 240 402</b>	<b>4 662 689</b>
<b><i>Fastighetens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	- 1 397 343	- 1 294 167
Underhållskostnader	3	- 3 791 855	- 362 636
Fastighetsskatt		- 143 391	- 125 962
Övriga externa kostnader	4	- 504 064	- 592 877
Avskrivningar	1, 5	- 704 465	- 732 932
<b>Summa kostnader</b>		<b>- 6 541 118</b>	<b>- 3 108 574</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 2 300 716</b>	<b>1 554 115</b>
<b><i>Resultat från finansiella investeringar</i></b>			
Ränte- och övriga finansiella intäkter		81 903	88 023
Ränte- och övriga finansiella kostnader		- 1 950 964	- 1 833 254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 4 169 777</b>	<b>- 191 116</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>- 4 169 777</b>	<b>- 191 116</b>
Skatt på årets resultat		46 937	- 23 109
<b>Årets resultat</b>		<b>- 4 122 840</b>	<b>- 214 225</b>

## BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	46 107 895	46 346 231
Mark och markanläggningar	7	42 435 000	42 435 000
Fastighetsförbättringar	8	13 957 922	14 399 141
Inventarier och installationer	9	12 425	37 335
Pågående nyanläggningar	10	209 375	-
		<b>102 722 617</b>	<b>103 217 707</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 722 617</b>	<b>103 217 707</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		1 764	9
Övriga kortfristiga fordringar		90 087	111 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24 005	49 695
Avräkningskonto förvaltare, klientmedelskonto		1 095 842	864 384
		<b>1 211 698</b>	<b>1 025 538</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	12	1 882 776	1 839 309
		<b>1 882 776</b>	<b>1 839 309</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>8 011 036</b>	<b>2 139 780</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 105 510</b>	<b>5 004 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 828 127</b>	<b>108 222 334</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		62 347 786	54 249 470
Upplåtelseavgifter		3 843 385	2 441 701
Yttre fond		210 000	1 271 810
		<b>66 401 171</b>	<b>57 962 981</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 833 366	- 3 680 951
Årets resultat		- 4 122 840	- 214 225
		<b>- 6 956 206</b>	<b>- 3 895 176</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 444 965</b>	<b>54 067 805</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	53 000 000	53 000 000
		<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förutbetalda hyror		320 124	510 829
Leverantörsskulder		365 641	169 447
Skatteskuld		3 146	68 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	694 251	377 273
Övriga kortfristiga skulder		-	28 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 383 162</b>	<b>1 154 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 828 127</b>	<b>108 222 334</b>

## 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>2010-01-01</i>	<i>2009-01-01</i>
		<i>-2010-12-31</i>	<i>-2009-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		- 4 169 777	- 191 116
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		704 465	732 932
		<b>- 3 465 312</b>	<b>541 816</b>
Betald skatt		46 937	- 23 109
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>- 3 418 375</b>	<b>518 707</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i></b>			
Ökning / Minskning av rörelsefordringar		- 186 160	311 636
Ökning av rörelseskulder		228 633	239 267
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>- 3 375 902</b>	<b>1 069 610</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		- 209 375	- 20 707
Kortfristiga placeringar		- 43 468	- 76 175
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>- 252 842</b>	<b>- 96 882</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalning av insatser		8 098 316	-
Inbetalning av upplåtelseavgifter		1 401 684	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>9 500 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 871 255</b>	<b>972 728</b>
Likvida medel från årets början		2 139 781	1 167 052
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 011 036</b>	<b>2 139 781</b>
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar		704 465	732 932

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 – Allmänt

#### Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### **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 %	2010	2009
<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.



<b><u>Not 2 - Driftskostnader</u></b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Värme	757 615	660 808
Vatten	227 896	218 131
El	144 020	118 360
Fastighetsskötsel	64 681	65 844
Sophämtning	92 155	87 432
Städning	50 330	52 263
Snöröjning	57 971	51 738
Mark och trädgårdsskötsel	2 675	39 591
	<b>1 397 343</b>	<b>1 294 167</b>

<b><u>Not 3 – Underhållskostnader</u></b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byte tak	2 879 412	-
Lägenhetsprojekt, ändrings - och tilläggssarbeten	857 489	-
Renovering lägenhet	22 570	53 811
Vattenskada	-	95 889
Ventilation	11 093	109 292
Övriga underhållskostnader	21 291	103 644
	<b>3 791 855</b>	<b>362 636</b>

<b><u>Not 4 – Övriga externa kostnader</u></b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Lägenhetsprojekt	-	213 125
Utemiljö	90 563	-
Administrativ förvaltning enligt avtal	97 293	88 363
Styrelsearvode	87 375	70 000
Fastighetsförsäkring	52 098	45 108
Juristarvode	37 500	7 623
Sociala kostnader	27 898	21 747
Revisionsarvode	20 856	20 734
UPC Kabel TV	29 199	20 157
Bankkostnader	7 659	7 200
Garantibesiktning	-	20 277
Självrisk vattenskada	-	42 800
Övriga externa kostnader	53 623	35 743
	<b>504 064</b>	<b>592 877</b>

<b><u>Not 5 - Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</u></b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byggnad	238 336	238 336
Fastighetsförbättringar, altaner	349 507	349 507
Fastighetsförbättringar, stambyte	91 712	91 712
Inventarier och installationer	24 910	53 377
	<b>704 465</b>	<b>732 932</b>

	2010-12-31	2009-12-31
<b><u>Not 6 - Byggnad</u></b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	47 667 200	47 667 200
	<b>47 667 200</b>	<b>47 667 200</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 1 320 969	- 1 082 633
Årets avskrivning enligt plan	- 238 336	- 238 336
	<b>- 1 559 305</b>	<b>- 1 320 969</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 107 895</b>	<b>46 346 231</b>
<b><u>Not 7 – Mark och markanläggningar</u></b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	42 435 000	42 435 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 435 000</b>	<b>42 435 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Byggnad	46 931 000	39 346 000
Mark	29 626 000	26 219 000
	<b>76 017 000</b>	<b>65 565 000</b>
<b><u>Not 8 – Fastighetsförbättringar</u></b>		
<b>Renovering kungsaltaner</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 834 247	1 834 247
	<b>1 834 247</b>	<b>1 834 247</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 366 848	- 275 136
Årets avskrivning enligt plan	- 91 712	- 91 712
	<b>- 458 560</b>	<b>- 366 848</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 375 687</b>	<b>1 467 399</b>
<b>Stamrenovering</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 980 263	13 980 263
	<b>13 980 263</b>	<b>13 980 263</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 1 048 521	- 699 014
Årets avskrivning enligt plan	- 349 507	- 349 507
	<b>- 1 398 028</b>	<b>- 1 048 521</b>
<b>Redovisat värde vid året slut</b>	<b>12 582 235</b>	<b>12 931 742</b>
<b>Totalt redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 357 922</b>	<b>14 399 141</b>

<b><u>Not 9 – Inventarier och installationer</u></b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	266 889	246 182
Nyanskaffning	-	20 707
	<b>266 889</b>	<b>266 889</b>

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 229 554	- 176 177
Årets avskrivning enligt plan	- 24 910	- 53 377
	<b>- 254 464</b>	<b>- 229 554</b>

**Redovisat värde vid årets slut** **12 425** **37 335**

<b><u>Not 10 – Pågående nyanläggningar</u></b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	.	-
Nyanskaffning	209 375	-
	<b>209 375</b>	<b>-</b>

**Redovisat värde vid årets slut** **209 375** **-**

<b><u>Not 11 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u></b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	18 860	19 694
Upplupna hyresintäkter	5 145	-
Ekonomisk förvaltning	-	24 345
Övriga förutbetalda kostnader	-	5 656
	<b>24 005</b>	<b>49 695</b>

<b><u>Not 12 – Kortfristiga placeringar</u></b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Svenska Obligationer, FN Sverige	<b>1 839 309</b>	<b>1 763 134</b>

<b><u>Not 13 – Förändring i eget kapital</u></b>	<b><u>Insatser</u></b>	<b><u>Bundna-fonder</u></b>	<b><u>Yttre fond</u></b>	<b><u>Balanserat Resultat</u></b>	<b><u>Årets Resultat</u></b>
Vid årets början	54 249 470	2 441 701	1 271 810	- 3 680 951	- 214 225
Insatser under året	8 098 316	-	-	-	-
Upplåtelseavgift under året	-	1 401 684	-	-	-
Avsättning yttre fond	-	-	210 000	- 210 000	-
Ianspråktagande av fond	-	-	- 1 271 810	1 271 810	-
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	- 214 225	214 225
Årets resultat	-	-	-	-	- 4 122 840
<b>Vid årets slut</b>	<b>62 347 786</b>	<b>3 854 385</b>	<b>210 000</b>	<b>- 2 833 365</b>	<b>-4 122 840</b>

<b><u>Not 14 – Skulder till kreditinstitut</u></b>	<b><u>Räntesats</u></b>	<b><u>Belopp</u></b>	<b><u>Villkors-ändring</u></b>
	<b><u>2010-12-31</u></b>	<b><u>2010-12-31</u></b>	
Östgöta Enskilda Bank	2,993 %	8 000 000	rörligt
Östgöta Enskilda Bank	5,82 %	10 000 000	2011-06-16
Swedbank AB	3,56 %	20 000 000	2012-04-24
Swedbank AB	3,58 %	15 000 000	2013-11-26
		<b>53 000 000</b>	

<b><u>Not 15 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u></b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Fjärrvärme	110 816	84 509
Snöröjning	10 175	26 826
Yttre reparationer	127 375	-
Övriga reparationer	107 656	-
Juridiska kostnader	22 500	-
Självrisk vattenskada	-	42 800
Styrelsearvode	87 375	70 000
Revisionsarvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	27 436	22 000
Upplupna räntekostnader	138 425	56 371
Övriga upplupna kostnader	64 993	54 767
	<b>694 251</b>	<b>337 273</b>

Solna den 2011-04 -13

  
Britta Gustafsson

  
Per Jansson

  
Jolanta Lindblom

  
Peter Schultz

  
Monica Stendahl

Min revisionsberättelse har avgivits 2011 - 04 -14

  
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 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 14/4 2011



BDO Stockholm AB  
Ulf Järlebro  
Aukt revisor