

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ankdammen

Org nr 769609-2555

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012

Innehåll:

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

Sida:

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankdammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31, föreningens 10: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 70 bostadsrätter och upplåter härutöver 9 hyresrätter samt 24 parkeringsplatser. 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 händelse under räkenskapsåret

En tilläggsköpeskilling om kronor 530.000 erhöles 2012-07-03 avseende slutlig avräkning gällande ombyggnad av kontorslokaler i entréplanet till åtta lägenheter.

Per 2012-04-05 amorterades Msek 2,5 på det rörliga lånet hos Danske Bank. Kvarstående rörligt lån om Msek 12 överfördes till Swedbank. Per 2012-12-28 amorterades ytterligare Msek 1,0 på samma lån. Lånet hos Swedbank om Msek 20 förföll 2012-04-24. Nytt lån på samma belopp tecknades med Swedbank med förfallodag 2015-01-23 och en räntesats på 3,504%.

OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts och godkänts 2012-05-31.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta	3,58	3,79	3,68	3,46
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 147	7 691	8 235	9 176
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	56,71	61,03	69,72	80,84
Fastighetens belåningsgrad %	44	45	47	49

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Per 2013-03-06 amorterades Msek 0,5 på det rörliga lånet. Kvarstående rörligt lån, Msek 10,5, har ändrats per samma datum till lån med förfallodag 2017-12-20 med en räntesats på 3,26%.

Inga investeringar är planerade för år 2013.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 22 (23) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-29.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 (8) överlåtits under året.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande

Balanserat resultat	- 9 728 840
Årets resultat	- 156 223
	- 9 885 063

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

i ny räkning överförs	- 9 885 063
-----------------------	--------------------

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

		2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Fastighetens intäkter			
Årsavgifter		3 676 044	3 540 406
Hysesintäkter		892 918	873 829
Summa intäkter		4 568 962	4 414 235
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader	2	- 1 493 058	- 1 340 605
Underhållskostnader	3	- 317 647	- 2 683 811
Fastighetsskatt		- 93 377	- 103 998
Övriga externa kostnader	4	- 368 654	- 473 673
Avskrivningar	1, 5	- 817 534	- 698 967
Summa kostnader		- 3 090 270	- 5 301 054
Rörelseresultat		1 478 692	- 886 819
Resultat från finansiella investeringar			
Ränte- och övriga finansiella intäkter		49 554	185 621
Ränte- och övriga finansiella kostnader		- 1 684 469	- 2 008 436
Resultat efter finansiella poster		- 156 223	- 2 709 634
Resultat före skatt		- 156 223	- 2 709 634
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		- 156 223	- 2 709 634

BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	45 607 389	45 869 559
Mark och markanläggningar	7	44 326 667	44 426 667
Fastighetsförbättringar	8	13 075 484	13 516 703
Inventarier och installationer	9	55 701	47 596
		103 065 241	103 860 525
Summa anläggningstillgångar		103 065 241	103 860 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		-	12 144
Skattefordran		47 553	36 932
Övriga kortfristiga fordringar		176 129	175 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 523	20 629
Avräkningskonto förvaltare, klientmedelskonto		1 495 482	1 218 452
		1 774 687	1 463 760
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	11	-	1 970 755
		-	1 970 755
Kassa och bank		800 348	1 829 533
Summa omsättningstillgångar		2 575 035	5 264 048
SUMMA TILLGÅNGAR		105 640 276	109 124 573

BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 100 005	63 100 005
Upplåtelseavgifter		5 286 166	4 756 166
Yttre fond		273 000	-
		68 659 171	67 856 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 9 728 840	- 6 746 206
Årets resultat		- 156 223	- 2 709 634
		- 9 885 063	- 9 455 840
Summa eget kapital		58 774 108	58 400 331
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	45 500 000	47 000 000
		45 500 000	47 000 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda hyror		331 023	349 132
Leverantörsskulder		89 078	548 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	446 067	326 601
Kort del av långfristig skuld		500 000	2 500 000
Summa kortfristiga skulder		1 366 168	3 724 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 640 276	109 124 573

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>2012-01-01 -2012-12-31</i>	<i>2011-01-01 -2011-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-	156 223	- 2 709 634
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		817 534	698 967
		661 311	- 2 010 667
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		661 311	- 2 010 667
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning av rörelsefordringar	-	310 927	- 252 062
Minskning / Ökning av rörelseskulder	-	2 358 074	2 341 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 2 007 690	78 351
Investeringsverksamheten			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	22 250	- 1 836 875
Kortfristiga placeringar		1 970 755	- 87 979
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 948 505	- 1 924 854
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av insatser		-	692 219
Inbetalning av upplåtelseavgifter		530 000	972 781
Amortering lån	-	1 500 000	- 6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	970 000	-4 335 000
Årets kassaflöde		-1 029 185	-6 181 503
Likvida medel från årets början		1 829 533	8 011 036
Likvida medel vid årets slut		800 348	1 829 533
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		817 534	698 967

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 intäktas i samband med avisering/fakturering vilket sker månadsvis.

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 bedömd nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan %	2012	2011
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader *)	0,55 %	0,5 %
Mark	-	-
Fastighetsförbättringar, stambyte	2,5 %	2,5 %
Fastighetsförbättringar, altanreovering,	5,0 %	5,0 %
Markanläggning	5,0 %	-
Inventarier och installationer	20,0 %	20,0 %

*) Planenlig avskrivning för byggnad ökar fr.o.m år 2012 med 0,05 % per år fram till dess avskrivningssatsen uppgår till 1 % på årsbasis då bedömd nyttjandeperiod ändrats till 100 år.

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.

Not 2 - Driftskostnader

	2012	2011
Värme	847 745	740 314
Vatten	217 988	214 744
El	117 273	124 652
Fastighetsskötsel	70 776	64 587
Sophämtning	62 941	88 241
Städning	67 908	67 166
Snöröjning	29 463	27 151
Mark och trädgårdsskötsel	78 964	13 750
	1 493 058	1 340 605

Not 3 – Underhållskostnader

	2012	2011
Markanläggning	-	1 543 937
Byte tak	-	296 598
Ventilation	94 672	235 196
Renovering lägenheter	122 714	78 000
Målning allmänna utrymmen	-	76 700
Pump till pumpgrop i pannrum	-	46 800
Dörrstängare	-	36 000
Övriga underhållskostnader	100 261	370 580
	317 647	2 683 811

Not 4 – Övriga externa kostnader

	2012	2011
Administrativ förvaltning enligt avtal	101 711	95 579
Styrelsearvode	81 250	87 250
Fastighetsförsäkring	51 373	47 741
Mäklarprovision	-	39 127
Revisionsarvode	25 000	34 750
Juristarvode	4 375	26 250
Styling lägenhet	-	25 000
Sociala kostnader	22 164	23 855
Com Hem	20 416	18 985
Bankkostnader	5 806	10 182
Övriga externa kostnader	56 559	64 954
	368 654	473 673

**Not 5 - Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2012	2011
Byggnad	262 170	238 336
Fastighetsförbättringar, altaner	349 507	349 507
Fastighetsförbättringar, stambyte	91 712	91 712
Inventarier och installationer	14 145	11 079
Markanläggning	100 000	8 333
	817 534	698 967

	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 6 - Byggnad</u>		
<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	- 1 797 641	- 1 559 305
Årets avskrivning enligt plan	- 262 170	- 238 336
	- 2 059 811	- 1 797 641
Redovisat värde vid årets slut	45 607 389	45 869 559
<u>Not 7 – Mark och markanläggningar</u>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	44 435 000	42 435 000
Omklassificering	-	209 375
Nyanskaffning	-	1 790 625
	44 435 000	44 435 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 8 333	-
Årets avskrivning enligt plan	- 100 000	- 8 333
	- 108 333	- 8 333
Redovisat värde vid årets slut	44 326 667	44 426 667
Taxeringsvärde		
Byggnad	2012-12-31 49 114 000	2011-12-31 49 114 000
Mark	32 000 000	32 000 000
	81 114 000	81 114 000
<u>Not 8 – Fastighetsförbättringar</u>		
Renovering kungsaltaner		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 834 247	1 834 247
	1 834 247	1 834 247
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 550 272	- 458 560
Årets avskrivning enligt plan	- 91 712	- 91 712
	- 641 984	- 550 272
Redovisat värde vid årets slut	1 192 263	1 283 975
Stamrenovering		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 980 263	13 980 263
	13 980 263	13 980 263
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	- 1 747 535	- 1 398 028
Årets avskrivning enligt plan	- 349 507	- 349 507
	- 2 097 042	- 1 747 535
Redovisat värde vid året slut	11 883 221	12 232 728
Totalt redovisat värde vid årets slut	13 075 484	13 516 703

Not 9 – Inventarier och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	281 569	266 889
Nyanskaffning	22 250	46 250
Utrangering	-	- 31 570
	303 819	281 569

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	- 233 973	- 254 464
Årets avskrivning enligt plan	- 14 145	- 11 079
Utrangering	-	31 570
	- 248 118	- 233 973

Redovisat värde vid årets slut

55 701 47 596

Not 10 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
UBC	26 266	-
Fastighetsförsäkring	21 960	20 629
Övriga förutbetalda kostnader	7 297	-
	55 523	20 629

Not 11 – Kortfristiga placeringar

Svenska Obligationer, FN Sverige	-	1 970 755
----------------------------------	---	-----------

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	63 100 005	4 756 166	-	- 6 746 206	- 2 709 634
Upplåtelseavgift under året	-	530 000	-	-	-
Avsättning yttre fond	-	-	273 000	- 273 000	-
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	- 2 709 634	2 709 634
Årets resultat	-	-	-	-	- 156 223
Vid årets slut	63 100 005	5 286 166	273 000	- 9 728 840	- 156 223

Not 13 – Skulder till kreditinstitut

	<u>Räntesats</u>	<u>Belopp</u>	<u>Villkors-ändring</u>
	<u>2012-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>ändring</u>
Swedbank AB	2,794%	10 500 000	rörligt
Swedbank AB	3,58 %	15 000 000	2013-11-26
Swedbank AB	3,504 %	20 000 000	2015-01-23
		45 500 000	


Not 14 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	139 385	148 833
Fjärrvärme	125 129	-
Styrelsearvode	80 000	85 500
Revisionsarvode	30 000	30 000
Sociala kostnader	25 136	26 700
Övriga upplupna kostnader	46 417	35 568
	446 067	326 601

Solna den 2013-04-09


Britta Gustafsson

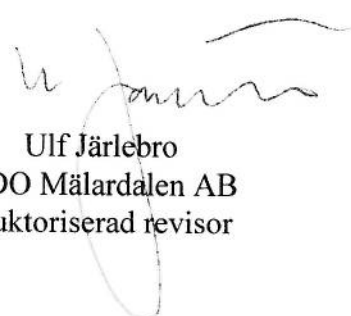

Per Jansson


Malin Backman


Peter Schultz


Monica Stendahl

Min revisionsberättelse har avgivits 2013 - 04 - 12


Ulf Järlebro
BDO Mälardalen AB
Auktoriserad revisor