

Bostadsrättsföreningen Ankdammen

Org nr 769609-2555

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2004

Årsredovisningen omfattar:

Sida:

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Finansieringsanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankdammen får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31, föreningens 2:a 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 57 medlemmar och upplåter härutöver 1 lokal och 14 hyresrätter. En lokal har varit vakant under räkenskapsåret. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen ombesörjs av Bromma Fastighetsförvaltning AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-21 men bedrev ingen verksamhet under år 2003. Föreningen namnändrades 2004-03-10 till Bostadsrättsföreningen Ankdammen inför förvärv av fastigheten Timmermannen 1 i Solna kommun vilket skedde 2004-06-16.

Under räkenskapsåret har endast löpande underhåll genomförts.

Följande ombyggnads- och underhållsarbeten planeras till nästkommande räkenskapsår:

Beskrivning	Beräknad kostnad
Justering av fönster samt målning av fönsterbågar	1.200 kkr
Justering och byte av radiatorventiler samt radiatorer plan 8	500 kkr
Renovering tvättstuga	200 kkr
Byte expantionskärl	100 kkr
Spolning av stammar samt rörinspektion	75 kkr
Byte cirkulationspump för värmesystem	30 kkr

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Tre av initialt 17 hyresgäster har utnyttjat sin rätt och betalt insats samt upplåtelseavgift senast 2004-12-16.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande

Årets resultat	309 647
Avsättning till yttre fond, 0,3 % av taxeringsvärdet	- 84 810
	224 837

Styrelsen föreslår att:

- i ny räkning balanseras	224 837
	224 837

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>2004</i>
<i>Fastighetens intäkter</i>		
Årsavgifter		1 050 035
Hysesintäkter		1 057 662
Övriga rörelseintäkter		1 943
Summa intäkter		2 109 640
<i>Fastighetens kostnader</i>		
Driftskostnader	2	- 586 615
Underhållskostnader		- 153 314
Fastighetsskatt		- 134 969
Övriga externa kostnader	3	- 195 963
Avskrivningar	1, 4	- 129 289
Summa kostnader		-1 200 150
Rörelseresultat		909 490
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Ränte- och övriga finansiella intäkter		207 483
Ränte- och övriga finansiella kostnader		- 828 559
Resultat efter finansiella poster		288 414
Resultat före skatt		288 414
Skatt på årets resultat		- 63 577
Årets resultat		224 837

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	5	47 537 911
Mark och markanläggningar	6	42 435 000
		89 972 911
Summa anläggningstillgångar		89 972 911
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar		11 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	38 878
		49 886
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	8	11 003 238
		11 003 238
<i>Kassa och bank</i>		1 538 793
Summa omsättningstillgångar		12 591 917
SUMMA TILLGÅNGAR		102 564 828

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	<i>2004-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser		51 960 607
Upplåtelseavgifter		90 564
Yttre fond		84 810
		52 135 981
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		- 84 810
Årets resultat		224 837
		140 027
Summa eget kapital		52 276 008
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10	49 000 000
		49 000 000
Kortfristiga skulder		
Förutbetalda hyror		387 130
Leverantörsskulder		141 230
Skatteskuld		63 577
Övriga kortfristiga skulder		139 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	557 131
Summa kortfristiga skulder		1 288 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 564 828

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Lån hos kreditinstitut

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 49 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

FINANSIERINGSANALYS

	<i>Not</i>	<i>2004</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		288 414
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		129 289
		417 703
Betald inkomstskatt		- 63 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		354 126
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	-	49 886
Ökning av rörelseskulder		1 288 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 593 060
Investeringsverksamheten		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad och mark	5, 6	- 90 102 200
Kortfristiga placeringar		- 11 003 238
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 101 105 438
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning av insatser		51 960 607
Inbetalning av upplåtelseavgifter		90 564
Ökning av långfristiga skulder		49 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		101 051 171
Årets kassaflöde		1 538 793
Likvida medel från årets början		-
Likvida medel vid årets slut		1 538 793

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 intäktas 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 tillgångarna ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan % 2004

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,5 %
Mark -

Avskrivningssatserna avser årsbasis.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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

	2004
El	73 935
Värme	242 934
Vatten	77 613
Sophämtning	9 512
Städning	21 590
Grovsopor	18 519
Snöröjning	22 404
Mark och trädgårdsskötsel	75 343
Fastighetsskötsel enligt avtal	42 936
Övriga driftskostnader	1 829
	586 615

<u>Not 3 – Övriga externa kostnader</u>	2004
Styrelsearvode	35 000
Revisionsarvode	15 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	52 195
Övriga förvaltningskostnader	25 247
Bankkostnader	6 289
Övriga externa kostnader	12 408
Fastighetsförsäkring	26 886
UPC kabel-TV	18 934
Trivselkostnader	4 004
	195 963

<u>Not 4 - Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</u>	2004
Byggnad	129 289

<u>Not 5 - Byggnad</u>	2004-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	
Nyanskaffningar	47 667 200

<i>Ackumulerade avskrivningar</i>	
Årets avskrivning enligt plan	- 129 289

Redovisat värde vid årets slut	47 537 911
---------------------------------------	-------------------

<u>Not 6 – Mark och markanläggningar</u>	2004-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	
Nyanskaffningar	42 435 000

Redovisat värde vid årets slut	42 435 000
---------------------------------------	-------------------

Taxeringsvärde	
Byggnad	27 570 000
Mark	24 544 000
	52 114 000

<u>Not 7 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	2004-12-31
Hyrer och avgiftsfordringar	7 153
Fastighetsförsäkring	22 750
Kabel-TV	8 975
	38 878

<u>Not 8 – Kortfristiga placeringar</u>	2004-12-31
Svenska Obligationer, FN Sverige	11 003 238

Not 9 – Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Bundna-fonder</u>	<u>Balanserat Resultat</u>	<u>Årets Resultat</u>
Inbetalning av insatser	51 960 607	-	-	-
Upplåtelseavgifter under året	-	90 564	-	-
Avsättning yttre fond	-	84 810	- 84 810	-
Årets resultat	-	-	-	224 837
Vid årets slut	51 960 607	175 374	- 84 810	224 837

Not 10 – Skulder till kreditinstitut

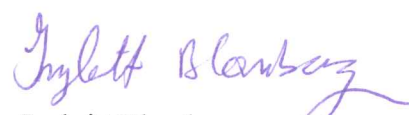
	<u>Räntesats</u>	<u>Belopp</u>	<u>Villkors-ändring</u>
Östgöta Enskilda Bank	2,43 %	29 000 000	rörligt
Östgöta Enskilda Bank	3,75 %	10 000 000	2006-06-16
Östgöta Enskilda Bank	4,58 %	10 000 000	2008-06-16
		49 000 000	


Not 11 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2004-12-31</u>
Östgöta Enskilda Bank	383 639
Fjärrvärme	73 610
El	15 886
Styrelsearvode	35 000
Revisionsarvode	15 000
Övriga förvaltningskostnader	17 463
Övriga upplupna kostnader	16 533
	557 131

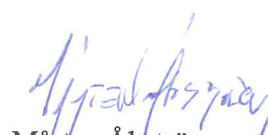
Solna den 8 / 5 2005


Monica Stendahl



Ingbritt Blomberg


Loghman Henareh


Roger Hallman


Märten Åhström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 11 / 5 2005


Ulf Järlebro
BDO Feinstein Revision AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANKDAMMEN**
Org nr 769609-2555

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2004.

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 revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har 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 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 därmed 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 2005-05-11


BDO Feinstein Revision AB
Ulf Järlebro
Aukt revisor