



# BRF ANKDAMMEN 33

## Årsredovisning 2020

BRF Ankdammen 33

Org.769623-2755

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	11

#### Kontaktinformation

Ankdammsgatan 33, 171 67 SOLNA

[styrelsen@ankdammen33.se](mailto:styrelsen@ankdammen33.se)

[www.ankdammen33.se](http://www.ankdammen33.se)

Styrelsen för BRF Ankdammen 33 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet** Byggmästaren 4 i Solna förvärvades 2012-04-27. Fastigheten består av ett flerbostadshus med adress Ankdammsgatan 33.

Fastigheten byggdes 1959-1960 och har värdeår 1960.

Marken, 1 889 m<sup>2</sup> enligt lantmäteriets ritning, tillhör fastigheten och ägs av föreningen.

Den totala byggnadsarean uppgår till 6 370 m<sup>2</sup> varav 4954 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsarean och 363 m<sup>2</sup> lokalarea. I föreningen finns 32 parkeringsplatser som hyrs ut till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning: 7 st 3 rum och kök, 38 st 4 rum och kök, 7 st 5 rum och kök.

Av dessa lägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen har 7 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplanen** uppdateras årligen och sträcker sig 6 år framåt.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2012-13
Omtrådning EL	2012-13
Omläggning takavvattning	2012-13
Nya hissar	2013
Radiatorventiler utbyta	2013
Sopanläggning Molokbehållare	2014
Undercentral för fjärrvärme utbytt	2014
Nya entrépartier och låsning	2014-15
Fiberbaserat bredband till alla lägenheter	2015
Värme och ventilationsåtgärder	2016
Renovering fasad partiellt, yttre trappa och fasadbelysning	2018
Högtrycksspolning avlopp	2018
Brandsäkerhetskomplettering allmänna utrymmen	2018
Ventilationsrenovering, injustering	2019
Utbyte av en hissmotor, kringutrustning och elektronik	2019
Byte av belysning trapphus, hisshallar, nödbelysning	2019

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel är tecknat med Nordstaden AB. För den ekonomiska förvaltningen är avtal tecknat med Effektiv Förvaltning i Stockholm AB. Nytt avtal är tecknat med JMP Assistans & Förvaltning AB från och med 1 januari 2021.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2011-06-09 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-02-23. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2018-05-26. Föreningen har sitt säte i Solna.

**Föreningen är skattemässigt** ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 88 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under årets slut är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 86. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-22 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Zakaria Lemmouh	ledamot/ordförande
Robin Dohlk	ledamot
Sofia Bryggare	ledamot
Mohsen Tarzi	ledamot
Jens Carlander	ledamot
Said Karimzadeh	ledamot
Liljana Vasic	ledamot
Christopher Lindblom	suppleant
Lars-Göran Palm	suppleant

Till revisor har Emma Johansson, Deltarev KB med suppleant Miralem Omerovic, Deltarev KB valts.

**Valberedningen** består av Helen Nylander och Joakim Blom varav den förstnämnda är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under åren har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är 655 952 kr vilket kan jämföras med resultatet 2019 som var -2 149 kkr. Skillnaden beror framför allt på de stora, under 2019, genomförda renoveringsprojekten.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 1 128 kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte påverkar likviditeten. Den löpande verksamheten gav, före förändringar i rörelsekapital, ett likvidmässigt överskott om 1 784 kkr.

Likviditetsflöde innefattar även investeringar samt finansiering i form av lån och upplåtelser. Under 2020 gjordes inga investeringar. Amortering gjordes med totalt 2 500 kkr. Det likviditetsmässiga resultatet blev 1 784 kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen förändring är planerad för 2021. Förhandlingar att sälja mark till ett större byggprojekt ligger vilande i avvaktan på Solna Stads detaljplan.

**Underhåll** av fastigheten av väsentlig karaktär som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret uppgår till 11 kkr.

Genomförda åtgärder	Kostnad
VS-arbete i butikslokal	11 kkr

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 250 kkr under 2021 och 1 080 kkr under de efterföljande 5 åren, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Injustering och OVK bostäder	2021	250 kkr
Kontroll och underhåll fönster och dörrar	2022-2023	54 kkr
Parkering, mindre renovering	2022-2023	14 kkr
Tvättstuga, renovering och maskiner	2022-2023	320 kkr
VS-system och radiatorer	2022-2023	650 kkr
Sopbehållare, renovering	2024-2026	42 kkr

**Flerårsöversikt (kr)**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 185 623	4 175 530	4 156 724	4 136 067	4 111 145
Resultat efter finansiella poster	655 922	-2 149 208	518 836	240 120	-46 144
Soliditet (%)	64	63	63	62	62
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	642	642	642	642	642
Lån per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 033	10 570	10 570	10 895	11 338
Insats per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 878	17 878	17 878	17 878	17 878
Genomsnittlig skuldränta %*	1	1	1	2	2
Fastighetens belåningsgrad %**	36	37	37	38	39

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	83 364 538	3 722 323	1 858 719	-2 712 875	-2 149 208	<b>84 083 497</b>
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 149 208	2 149 208	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>					655 922	<b>655 922</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>83 364 538</b>	<b>3 722 323</b>	<b>2 158 719</b>	<b>-5 162 083</b>	<b>655 922</b>	<b>84 739 419</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
ansamlad förlust	-5 162 083
årets förlust	655 922
	<b>-4 506 161</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	-4 806 161
	<b>-4 506 161</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

**Resultaträkning**

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	4 185 623	4 175 530
Övriga rörelseintäkter		32 822	264
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 218 445</b>	<b>4 175 794</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 593 902	-4 378 707
Övriga externa kostnader	4	-176 681	-160 527
Personalkostnader	5	-128 993	-122 911
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 127 623	-1 127 623
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 027 199</b>	<b>-5 789 768</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 191 246</b>	<b>-1 613 974</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 016	4 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 340	-539 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-535 324</b>	<b>-535 234</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>655 922</b>	<b>-2 149 208</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>655 922</b>	<b>-2 149 208</b>

**Balansräkning**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	131 439 796	132 539 945
Inventarier, verktyg och installationer	7	412 112	439 586
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 851 908</b>	<b>132 979 531</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 851 908</b>	<b>132 979 531</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 673	8 673
Övriga fordringar		13 028	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 211	71 380
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 912</b>	<b>80 139</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		600 893	1 349 071
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>600 893</b>	<b>1 349 071</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>672 805</b>	<b>1 429 210</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>132 524 713</b>	<b>134 408 741</b>

**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER*****Eget kapital*****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

87 086 861

87 086 861

Uppskrivningsfond

2 158 719

1 858 719

**Summa bundet eget kapital****89 245 580****88 945 580****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-5 162 083

-2 712 875

Årets resultat

655 922

-2 149 208

**Summa fritt eget kapital****-4 506 161****-4 862 083****Summa eget kapital****84 739 419****84 083 497****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

46 785 814

49 285 814

Övriga skulder

94 000

94 000

**Summa långfristiga skulder****46 879 814****49 379 814****Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristiga skulder

0

0

Leverantörsskulder

34 698

92 342

Aktuell skatteskuld

6 452

4 848

Övriga skulder

30 918

35 127

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

833 412

813 113

**Summa kortfristiga skulder****905 480****945 430****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****132 524 713****134 408 741**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper med mera**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 1 %, 100 år.

Fastighetsförbättringar 2 %, 5 % resp. 6,5 %

Installationer 5 %, 20 år

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 989 004	2 994 180
Hyresintäkter bostäder	337 067	333 118
Hyresintäkter lokaler	638 991	679 330
Hyresintäkter garage och p platser	202 600	127 513
Debiterad fastighetsskatt	6 396	11 557
Debiterat tillägg Kabel-TV/Bredband	0	6 660
Hyresintäkter bränsletillägg	7 344	14 688
Övriga intäkter	4 220	8 483
	<b>4 185 622</b>	<b>4 175 529</b>



## Noter

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning/jour	149 068	109 031
Städning och yttre skötsel	128 005	128 287
Reparation och underhåll	251 316	3 086 738
Fastighetsel	105 932	123 412
Fjärrvärme	522 458	524 024
Vatten	80 000	68 300
Sophämtning	61 794	51 936
Kabel-TV/bredband/telefoni	119 719	113 755
Försäkringspremier	57 442	55 662
Fastighetsskatt	118 168	115 464
Övriga driftkostnader	0	2 098
	<b>1 593 902</b>	<b>4 378 707</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Förvaltningsarvode	61 694	78 340
Konsultarvoden	51 329	31 276
Revisionsarvode	30 230	18 274
Kostnader för stämma och möten	0	8 410
Bankkostnader	4 722	4 662
Inkassokostnader	0	56
Överlåtelse/pantsättningskostnad	0	1 138
Andra externa kostnader	28 707	18 754
	<b>176 682</b>	<b>160 910</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	97 551	93 526
Arbetsgivaravgifter	31 442	29 385
	<b>128 993</b>	<b>122 911</b>
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	140 470 013	140 470 013
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 470 013</b>	<b>140 470 013</b>
Ingående avskrivningar	-7 930 068	-6 829 919
Årets avskrivningar	-1 100 149	-1 100 149
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 030 217</b>	<b>-7 930 068</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 439 796</b>	<b>132 539 945</b>
Taxeringsvärden för föreningens fastigheter	136 386 000	136 386 000
varav byggnad	59 234 000	59 234 000
	<b>195 620 000</b>	<b>195 620 000</b>
Redovisat värde byggnader	84 686 258	85 786 406
Redovisat värde mark	46 753 480	46 753 480
	<b>131 439 738</b>	<b>132 539 886</b>

## Noter

<b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	549 482	549 482
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>549 482</b>	<b>549 482</b>
Ingående avskrivningar	-109 896	-82 422
Årets avskrivningar	-27 504	-27 474
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-137 400</b>	<b>-109 896</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>412 082</b>	<b>439 586</b>

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	17 329	22 785
Fastighetsförvaltning	24 575	24 507
Kabel tv	8 308	8 665
Ekonomisk förvaltning	0	15 423
	<b>50 212</b>	<b>71 380</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändring	Ränta %	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	2021-12-21	0,48	12 133 333
SBAB	2022-03-08	1,24	11 316 743
SBAB	2021-12-09	0,47	13 933 334
SBAB	2021-09-08	1,18	9 402 404
			<b>46 785 814</b>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda avgifter o hyror	175 591	314 290
Revision	17 500	17 500
Upplupen ränta	6 649	0
Övriga driftskostnader	633 674	481 325
	<b>833 414</b>	<b>813 115</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	58 600 000	58 600 000
	<b>58 600 000</b>	<b>58 600 000</b>

Solna 2021-03-

Zakaria Lemmouh  
Ordförande

Sofia Bryggare

Jens Carlander

Robin Dohlk

Said Karimzadeh

Mohsen Tarzi

Liljana Vasic

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-

Emma Johansson  
Auktoriserad revisor