



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

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 m² enligt lantmäteriets ritning, tillhör fastigheten och ägs av föreningen.

Den totala byggnadsarean uppgår till 6 370 m² varav 4954 m² utgör lägenhetsarean och 363 m² 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 ² bostadsrättsyta | 642 | 642 | 642 | 642 | 642 |
| Lån per m ² bostadsrättsyta | 10 033 | 10 570 | 10 570 | 10 895 | 11 338 |
| Insats per m ² 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 |
|---|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 83 364 538 | 3 722 323 | 1 858 719 | -2 712 875 | -2 149 208 | 84 083 497 |
| Avsättning till yttre fond | | | 300 000 | -300 000 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -2 149 208 | 2 149 208 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 655 922 | 655 922 |
| Belopp vid årets utgång | 83 364 538 | 3 722 323 | 2 158 719 | -5 162 083 | 655 922 | 84 739 419 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

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

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 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Årsavgifter & hyresintäkter | 2 | 4 185 623 | 4 175 530 |
| Övriga rörelseintäkter | | 32 822 | 264 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 4 218 445 | 4 175 794 |
| Rörelsekostnader | | | |
| 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 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 027 199 | -5 789 768 |
| Rörelseresultat | | 1 191 246 | -1 613 974 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 016 | 4 281 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -537 340 | -539 515 |
| Summa finansiella poster | | -535 324 | -535 234 |
| Resultat efter finansiella poster | | 655 922 | -2 149 208 |
| Årets resultat | | 655 922 | -2 149 208 |

Balansräkning

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

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 |
| | 4 185 622 | 4 175 529 |

Noter

| Not 3 Driftskostnader | 2020 | 2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 |
| | 1 593 902 | 4 378 707 |
| Not 4 Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| 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 |
| | 176 682 | 160 910 |
| Not 5 Personalkostnader | 2020 | 2019 |
| Styrelsearvode | 97 551 | 93 526 |
| Arbetsgivaravgifter | 31 442 | 29 385 |
| | 128 993 | 122 911 |
| Not 6 Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 140 470 013 | 140 470 013 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 140 470 013 | 140 470 013 |
| Ingående avskrivningar | -7 930 068 | -6 829 919 |
| Årets avskrivningar | -1 100 149 | -1 100 149 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 030 217 | -7 930 068 |
| Utgående redovisat värde | 131 439 796 | 132 539 945 |
| Taxeringsvärden för föreningens fastigheter | 136 386 000 | 136 386 000 |
| varav byggnad | 59 234 000 | 59 234 000 |
| | 195 620 000 | 195 620 000 |
| Redovisat värde byggnader | 84 686 258 | 85 786 406 |
| Redovisat värde mark | 46 753 480 | 46 753 480 |
| | 131 439 738 | 132 539 886 |

Noter

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

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | 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 |
| | | | 46 785 814 |

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

| Not Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 58 600 000 | 58 600 000 |
| | 58 600 000 | 58 600 000 |

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