

# Årsredovisning 2023

Brf Ankdammen 33

769623-2755



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankdammen 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Byggmästaren 4 i Solna	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 49 bostadsrätter om totalt 4 958 kvm och 7 lokaler om 363 kvm. Byggnadernas totalyta är 6370 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Zakaria Lemmouh	Ordförande
Christopher Lindblom	Styrelseledamot
Kristina Helene Viktoria Lilja	Styrelseledamot
Lars Göran Palm	Styrelseledamot
Mohsen Tarzi	Styrelseledamot
Sofia Nordqvist	Styrelseledamot
Akil Mohsen Janabi	Suppleant

### Valberedning

Erik Andersson  
André Richter

## Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

## Revisorer

Joakim Häll    Revisor    Borevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-31. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Cykelrum renovering och nya cykelställ
- 2022** ● Injustering och OVK bostäder  
Parkering, mindre renovering  
VVS-arbeten, byte av avgasare mm  
Stamspolning  
Rörborttagning/sanering i källaren
- 2019** ● Ventilationsrenovering, injustering  
Utbyte av en hissmotor, kringutrustning och elektronik  
Byte av belysning trapphus, hisshallar, nödbelysning
- 2018** ● Renovering fasad partiellt, yttre trappa och fasadbelysning  
Högtrycksspolning avlopp  
Brandsäkerhetskomplettering allmänna utrymmen
- 2016** ● Värme- och ventilationsåtgärder
- 2015** ● Fiberbaserat bredband till alla lägenheter
- 2014-2015** ● Nya entrépartier och låsning
- 2014** ● Undercentral för fjärrvärme utbytt  
Sopanläggning molokbehållare
- 2013-2013** ● Nya hissar  
Radiatorventiler utbytta
- 2012-2013** ● Omläggning takavvattning  
Stambyte  
Omtrådning EL

## Planerade underhåll

- 2030** ● Gemensamma utrymmen
- 2028** ● Byte 2 tvättmaskiner  
Balkongplatta, målning undersida
- 2025** ● Tvättstuga, mangel och torktumlare  
VS-system och radiatorer  
Tvättstuga, renovering
- 2024** ● Terrass- och trapp-räcken, renovering  
Kontroll och underhåll fönster/fönsterbleck  
Sopbehållare, renovering

## Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Norrenergi AB
El	Vattenfall AB
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Lokalstädning	Belfor Städ AB
Vinterunderhåll	Hagslätts Markservice AB
Underhåll av hissar	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Branschorganisation	Fastighetsägarna AB
Bredband	Telia AB
Porttelefon	Tele2 AB
Trädgårdsskötsel	Veteranpolen
Övervakningskameror	Övervakningsbutiken ON Net Gbg AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Service av tvättmaskiner och torktumlare	Hushållsservice Söderort AB
Service av portar och dörrar	Trygga Hem I Sverige Iskajo HB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen amorterade 1043661 kr

Beslut om att fr.o.m feb 2024 höjs avgifterna med 10% samtidigt höjs även parkeringshyran med ca 10% till 7200 kr/år

### Förändringar i avtal

Ny teknisk och ekonomisk förvaltning - Nabo AB

Ny utförare av vinterunderhåll - Hagslätts Markservice AB

### Övriga uppgifter

Upprustning av cykelrummen: installation av cykelparkeringsställ, omläggning av elkablar/vattenrör och målning av väggar och golv

Renovering av korridoren som leder till hisshallen på källarplanet: borttagning och asbestsanering av rör

Renovering av en hyreslägenhet

Införande av digitala informationsbrev

Elsäkerhetsarbete enligt de nya föreskrifterna är i drift

Bevakning av process för ny detaljplan inklusive rivning av befintlig byggnad på grannfastigheten

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 86 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 393 723	4 664 314	4 226 277	4 181 000
Resultat efter fin. poster	-808 154	626 801	1 113 645	656 000
Soliditet (%)	66	66	65	64
Yttre fond	2 912 787	2 758 719	-	-
Taxeringsvärde	166 153 000	166 153 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	641	640	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,5	62,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 075	9 298	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 657	6 821	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	131	298	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	38	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	87	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	141	124	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	1,07	-	-
Räntekänslighet (%)	14,16	14,54	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på -816 304 Kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror på avskrivningar. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 10 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 721 176 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 129 kr /Kvm

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde, sparande och ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	83 364 538	-	-	83 364 538
Upplåtelseavgifter	3 722 323	-	-	3 722 323
Fond, yttre underhåll	2 758 719	-	154 068	2 912 787
Balanserat resultat	-3 992 516	626 801	-154 068	-3 519 784
Årets resultat	626 801	-626 801	-808 154	-808 154
<b>Eget kapital</b>	<b>86 479 864</b>	<b>0</b>	<b>-808 154</b>	<b>85 671 710</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 519 784
Årets resultat	-808 154
<b>Totalt</b>	<b>-4 327 938</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	137 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-512 668
Balanseras i ny räkning	-3 952 770
	<b>-4 327 938</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 393 723	4 661 311
Övriga rörelseintäkter	3	42 665	97 333
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 436 388</b>	<b>4 758 644</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 352 004	-2 106 150
Övriga externa kostnader	9	-180 477	-309 570
Personalkostnader	10	-135 326	-120 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 127 616	-1 128 164
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 795 423</b>	<b>-3 664 401</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>640 965</b>	<b>1 094 244</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 699	4 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 474 818	-471 565
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 449 119</b>	<b>-467 443</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-808 154</b>	<b>626 801</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-808 154</b>	<b>626 801</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	128 138 268	129 238 404
Maskiner och inventarier	13	329 696	357 176
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 467 964</b>	<b>129 595 580</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>128 467 964</b>	<b>129 595 580</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 571	0
Övriga fordringar	14	185 857	341 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	89 445	21 943
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>298 874</b>	<b>363 563</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		937 659	1 412 382
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>937 659</b>	<b>1 412 382</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 236 532</b>	<b>1 775 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 704 496</b>	<b>131 371 525</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 086 861	87 086 861
Fond för yttre underhåll		2 912 787	2 758 719
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 999 648</b>	<b>89 845 580</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 519 784	-3 992 516
Årets resultat		-808 154	626 801
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 327 938</b>	<b>-3 365 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>85 671 710</b>	<b>86 479 864</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	0	43 450 979
Övriga långfristiga skulder		187 618	154 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>187 618</b>	<b>43 604 979</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		42 407 318	0
Leverantörsskulder		139 679	92 985
Skatteskulder		45 376	26 793
Övriga kortfristiga skulder		34 706	115 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 218 089	1 051 058
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 845 168</b>	<b>1 286 682</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 704 496</b>	<b>131 371 525</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>640 965</b>	<b>1 094 244</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 127 616	1 128 164
	<b>1 768 581</b>	<b>2 222 408</b>
Erhållen ränta	25 699	4 122
Erlagd ränta	-1 494 763	-450 724
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>299 517</b>	<b>1 775 806</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	250 545	959 742
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	171 113	-1 095 563
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>721 176</b>	<b>1 639 985</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 043 661	-1 334 835
Depositioner	33 618	60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 010 043</b>	<b>-1 274 835</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-288 867</b>	<b>365 150</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 412 382</b>	<b>1 047 231</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 123 514</b>	<b>1 412 382</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ankdammen 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 6,5 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 994 168	2 988 674
Hysesintäkter, bostäder	363 519	354 753
Hysesintäkter, lokaler	726 210	675 661
Hysesintäkter, p-platser	184 250	221 500
Övriga intäkter	6 050	67 158
Kabel-TV/Bredband	5 868	5 555
Intäktsreduktion	0	-26 100
El	113 658	374 110
<b>Summa</b>	<b>4 393 723</b>	<b>4 661 311</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-21	3
Elprisstöd	41 936	0
Övriga intäkter	0	97 331
Övriga rörelseintäkter	750	0
<b>Summa</b>	<b>42 665</b>	<b>97 333</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	63 065	46 618
Besiktning och service	48 576	29 457
Städning	73 164	62 539
Trädgårdsarbete	18 133	0
Övrigt	6 961	6 787
Snöskottning	48 554	7 941
<b>Summa</b>	<b>258 452</b>	<b>153 341</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	11 651	640 976
Bostäder	4 606	0
Lokaler	1 200	0
Tvättstuga	16 894	0
Trapphus/port/entr	3 625	0
Dörrar och lås/porttele	63 845	0
VA	12 500	0
Värme	26 301	0
Ventilation	15 105	0
El	24 638	0
Hissar	49 057	11 072
Fasader	61 250	0
Balkonger	4 688	0
Garage och p-platser	5 480	0
<b>Summa</b>	<b>300 840</b>	<b>652 048</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	135 295
Bostäder	165 000	0
Övriga gemensamma utrymmen	347 668	10 637
<b>Summa</b>	<b>512 668</b>	<b>145 932</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	195 874	240 950
Uppvärmning	703 946	551 354
Sophämtning	81 052	76 959
<b>Summa</b>	<b>980 871</b>	<b>869 263</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	68 919	64 232
Kabel-TV	28 403	25 632
Bredband	9 539	12 749
Övrigt	48 152	42 434
Fastighetsskatt	144 158	140 518
<b>Summa</b>	<b>299 171</b>	<b>285 565</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	60 211	220 115
Förbrukningsmaterial	3 335	3 972
Revisionsarvoden	41 166	42 894
Ekonomisk förvaltning	70 252	42 589
Konsultkostnader	5 514	0
<b>Summa</b>	<b>180 477</b>	<b>309 570</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	30 326	23 917
<b>Summa</b>	<b>135 326</b>	<b>120 517</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	-11
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 473 551	471 335
Övriga räntekostnader	1 267	241
<b>Summa</b>	<b>1 474 818</b>	<b>471 565</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	140 470 013	140 470 013
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>140 470 013</b>	<b>140 470 013</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 231 609	-10 130 913
Årets avskrivning	-1 100 136	-1 100 696
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 331 745</b>	<b>-11 231 609</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>128 138 268</b>	<b>129 238 404</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 753 480</i>	<i>46 753 480</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 809 000	68 809 000
Taxeringsvärde mark	97 344 000	97 344 000
<b>Summa</b>	<b>166 153 000</b>	<b>166 153 000</b>



**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	549 482	549 482
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>549 482</b>	<b>549 482</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-192 306	-164 838
Avskrivningar	-27 480	-27 468
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-219 786</b>	<b>-192 306</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>329 696</b>	<b>357 176</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	0
Övriga fordringar	0	341 620
Nabo Klientmedelskonto	185 855	0
<b>Summa</b>	<b>185 857</b>	<b>341 620</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 428	21 943
Fastighetsskötsel	15 440	0
Försäkringspremier	23 491	0
Kabel-TV	9 899	0
Bredband	732	0
Förvaltning	17 455	0
<b>Summa</b>	<b>89 445</b>	<b>21 943</b>

NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-03-21	4,87 %	9 814 074	10 833 333
SBAB	2024-03-08	4,66 %	11 316 743	11 316 743
SBAB	2024-03-11	4,82 %	11 874 097	11 898 499
SBAB	2024-09-25	0,63 %	9 402 404	9 402 404
<b>Summa</b>			<b>42 407 318</b>	<b>43 450 979</b>
Varav kortfristig del			42 407 318	34 048 575

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 155 938 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	711 310	1 030 217
El	17 790	0
Uppvärmning	92 600	0
Löner	61 800	0
Sociala avgifter	19 417	0
Utgiftsräntor	896	20 841
Förutbetalda avgifter/hyror	314 276	0
<b>Summa</b>	<b>1 218 089</b>	<b>1 051 058</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	58 600 000	58 600 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

---

Zakaria Lemmouh  
Ordförande

---

Christopher Lindblom  
Styrelseledamot

---

Kristina Helene Viktoria Lilja  
Styrelseledamot

---

Lars Göran Palm  
Styrelseledamot

---

Mohsen Tarzi  
Styrelseledamot

---

Sofia Nordqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borevision i Sverige AB  
Joakim Häll  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 11:20

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 10:54

DOCUMENT ID:

r1XxalPoMA

ENVELOPE ID:

rJxeTgDif0-r1XxalPoMA

DOCUMENT NAME:

Brf Ankdammen 33, 769623-2755 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Zakaria-Yassari Lemmouh zakarialemmouh@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 13:59 10.05.2024 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/01) IP: 130.237.181.133
2. MOHSEN TARZI mohsen71.tarzi@hotmail.se	Signed Authenticated	10.05.2024 14:09 10.05.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/30) IP: 94.191.138.7
3. Christopher Lindblom mul_lapin@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 14:15 10.05.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/18) IP: 94.234.105.117
4. LARS-GÖRAN PALM lars.goran.palm@telia.com	Signed Authenticated	10.05.2024 14:30 10.05.2024 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/13) IP: 95.193.188.41
5. Sofia Nordqvist sofianordqvist@outlook.com	Signed Authenticated	10.05.2024 14:30 10.05.2024 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/08) IP: 212.112.55.140
6. Kristina Helene Viktoria Lilja helenewsson@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:07 10.05.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/19) IP: 217.209.49.209
7. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	13.05.2024 11:20 13.05.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 20.93.242.102

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed