

Årsredovisning 2024

Brf Ankdammen 33

769623-2755



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankdammen 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2023-10-30 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Byggmästaren 4 i Solna	2012	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 6 370 kvm.

Styrelsens sammansättning

Zakaria Lemmouh	Ordförande
Christopher Lindblom	Styrelseledamot
Mohsen Tarzi	Styrelseledamot
Sofia Nordqvist	Styrelseledamot
Akil Mohsen Janabi	Suppleant

Valberedning

Erik Verne
André Richter

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen i förening

Revisorer

Andreas Holman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Ny inspektionslucka/dörr till kulvert Elarbeten för förbättrad elsäkerhet Installation av nödutgångslampor
2022-2023	●	Cykelrum renovering och nya cykelställ
2022	●	Injustering och OVK bostäder Rörborttagning/sanering i källaren Stamspolning VVS-arbeten, byte av avgasare mm Installation av elbilsaddare
2019	●	Utbyte av en hissmotor, kringutrustning och elektronik Byte av belysning trapphus, hisshallar, nödbelysning Ventilationsrenovering, injustering
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	●	Sopanläggning molokbehållare Undercentral för fjärrvärme utbytt
2013-2013	●	Radiatorventiler utbytta Nya hissar
2012-2013	●	Omtrådning EL Stambyte Omläggning takavvattning

Planerade underhåll

- 2025

Omdragning av kallvattenservis

Injustering av värmesystem

Terrass- och trapp-räcken, renovering

Balkongdörrar, kontroll av spanjolett, broms, gångjärn
- 2026

Kontroll och underhåll fönster/fönsterbleck

Tvättstuga, renovering

Utbyte av stamventiler och kontroll av radiatorer

Tvättstuga, mangel och torktumlare

Sopbehållare, renovering
- 2028

Byte 2 tvättmaskiner

Balkongplatta, målning undersida
- 2030

Gemensamma utrymmen

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10%. Ingen höjning har gjorts för 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 713 513	4 393 723	4 664 314	4 226 277
Resultat efter fin. poster	-211 565	-808 154	626 801	1 113 645
Soliditet (%)	67	66	66	65
Yttre fond	2 537 619	2 912 787	2 758 719	-
Taxeringsvärde	166 153 000	166 153 000	166 153 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	706	641	640	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,0	67,5	62,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 831	9 075	9 298	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 478	6 657	6 821	-
Sparande per kvm totalyta, kr	144	131	298	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	31	38	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	111	87	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	12	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	142	141	124	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,98	3,43	1,07	-
Räntekänslighet (%)	12,51	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 el (totalt 30 338 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 -211 565 Kr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror på avskrivningar. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 10 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 928 345 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 144 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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	83 364 538	-	-	83 364 538
Upplåtelseavgifter	3 722 323	-	-	3 722 323
Fond, yttre underhåll	2 912 787	-	-375 168	2 537 619
Balanserat resultat	-3 519 784	-808 154	375 168	-3 952 770
Årets resultat	-808 154	808 154	-211 565	-211 565
Eget kapital	85 671 710	0	-211 565	85 460 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 952 770
Årets resultat	-211 565
Totalt	-4 164 335

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	290 000
Balanseras i ny räkning	-4 454 335
	-4 164 335

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 713 513	4 393 723
Övriga rörelseintäkter	3	2 295	42 665
Summa rörelseintäkter		4 715 808	4 436 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 815 459	-2 352 004
Övriga externa kostnader	9	-200 407	-180 477
Personalkostnader	10	-149 077	-135 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 127 616	-1 127 616
Summa rörelsekostnader		-3 292 559	-3 795 423
RÖRELSERESULTAT		1 423 249	640 965
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 534	25 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 666 348	-1 474 818
Summa finansiella poster		-1 634 814	-1 449 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-211 565	-808 154
ÅRETS RESULTAT		-211 565	-808 154

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	127 038 132	128 138 268
Maskiner och inventarier	13	302 216	329 696
Summa materiella anläggningstillgångar		127 340 348	128 467 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 340 348	128 467 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 750	23 571
Övriga fordringar	14	301 222	185 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	106 468	89 445
Summa kortfristiga fordringar		435 440	298 874
Kassa och bank			
Kassa och bank		616 923	937 659
Summa kassa och bank		616 923	937 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 052 363	1 236 532
SUMMA TILLGÅNGAR		128 392 711	129 704 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 086 861	87 086 861
Fond för yttre underhåll		2 537 619	2 912 787
Summa bundet eget kapital		89 624 480	89 999 648
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 952 770	-3 519 784
Årets resultat		-211 565	-808 154
Summa fritt eget kapital		-4 164 335	-4 327 938
SUMMA EGET KAPITAL		85 460 145	85 671 710
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		194 701	187 618
Summa långfristiga skulder		194 701	187 618
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	41 265 903	42 407 318
Leverantörsskulder		86 104	139 679
Skatteskulder		23 056	45 376
Övriga kortfristiga skulder		42 102	34 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 320 700	1 218 089
Summa kortfristiga skulder		42 737 865	43 845 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 392 711	129 704 496

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 423 249	640 965
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 127 616	1 127 616
	2 550 865	1 768 581
Erhållen ränta	31 534	25 699
Erlagd ränta	-1 651 000	-1 494 763
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	931 399	299 517
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 818	250 545
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 764	171 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	928 345	721 176
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 141 415	-1 043 661
Depositioner	7 083	33 618
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 134 332	-1 010 043
ÅRETS KASSAFLÖDE	-205 987	-288 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 123 514	1 412 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	917 527	1 123 514

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, el, 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 268 982	2 994 168
Hysesintäkter, bostäder	379 140	363 519
Hysesintäkter, lokaler	802 338	726 210
Hysesintäkter, p-platser	198 400	184 250
Kabel-TV/Bredband	5 868	5 868
El	46 596	113 658
Övriga intäkter	12 189	6 050
Summa	4 713 513	4 393 723

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-21
Elprisstöd	0	41 936
Övriga intäkter	2 295	0
Övriga rörelseintäkter	0	750
Summa	2 295	42 665

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	61 805	63 065
Besiktning och service	41 124	48 576
Städning	64 060	73 164
Trädgårdsarbete	37 755	25 094
Snöskottning	31 119	48 554
Övrigt	2 898	0
Summa	238 761	258 452

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	11 651
Bostäder	0	4 606
Lokaler	0	1 200
Tvättstuga	22 827	16 894
Trapphus/port/entr	0	3 625
Dörrar och lås/porttele	56 526	63 845
VA	43 011	12 500
Värme	11 037	26 301
Ventilation	0	15 105
El	22 599	24 638
Hissar	80 651	49 057
Fasader	0	61 250
Balkonger	0	4 688
Garage och p-platser	0	5 480
Summa	236 651	300 840

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	165 000
Övriga gemensamma utrymmen	0	347 668
Summa	0	512 668

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	166 805	195 874
Uppvärmning	658 611	703 946
Vatten	76 657	0
Sophämtning	104 167	81 052
Summa	1 006 240	980 871

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	81 547	68 919
Kabel-TV	39 623	28 403
Bredband	12 436	9 539
Arvode teknisk förvaltning	53 915	48 152
Fastighetsskatt	146 286	144 158
Summa	333 807	299 171

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	10 906	3 335
Övriga förvaltningskostnader	65 224	60 211
Juridiska kostnader	32 200	0
Revisionsarvoden	22 207	41 166
Ekonomisk förvaltning	69 871	70 252
Konsultkostnader	0	5 514
Summa	200 407	180 477

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	34 477	30 326
Summa	149 077	135 326

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 665 741	1 473 551
Övriga räntekostnader	607	1 267
Summa	1 666 348	1 474 818

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 470 013	140 470 013
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 470 013	140 470 013
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 331 745	-11 231 609
Årets avskrivning	-1 100 136	-1 100 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 431 881	-12 331 745
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 038 132	128 138 268
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 753 480</i>	<i>46 753 480</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 809 000	68 809 000
Taxeringsvärde mark	97 344 000	97 344 000
Summa	166 153 000	166 153 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	549 482	549 482
Utgående anskaffningsvärde	549 482	549 482
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-219 786	-192 306
Avskrivningar	-27 480	-27 480
Utgående avskrivning	-247 266	-219 786
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	302 216	329 696

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	618	2
Nabo Klientmedelskonto	300 030	185 855
Borgo	574	0
Summa	301 222	185 857

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 381	22 428
Fastighetsskötsel	16 201	15 440
Försäkringspremier	29 031	23 491
Kabel-TV	9 959	9 899
Bredband	1 201	732
Förvaltning	17 695	17 455
Summa	106 468	89 445

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-12-23	3,11 %	9 773 184	9 814 074
SBAB	2025-03-10	3,41 %	11 268 026	11 316 743
SBAB	2025-12-11	4,62 %	10 822 289	11 874 097
SBAB	2025-09-25	3,81 %	9 402 404	9 402 404
Summa			41 265 903	42 407 318
Varav kortfristig del			41 265 903	42 407 318

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 473 163 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	702 807	711 310
Städning	6 094	0
El	19 515	17 790
Uppvärmning	83 307	92 600
Löner	66 600	61 800
Sociala avgifter	20 926	19 417
Utgiftsräntor	16 244	896
Förutbetalda avgifter/hyror	405 207	314 276
Summa	1 320 700	1 218 089

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 600 000	58 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ingen avgiftshöjning av årsavgifter är gjord för 2025.

Underskrifter

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

Solna

Christopher Lindblom
Styrelseledamot

Mohsen Tarzi
Styrelseledamot

Sofia Nordqvist
Styrelseledamot

Zakaria Lemmouh
Ordförande

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

Andreas Holman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.02.2025 09:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 20.02.2025 11:50

DOCUMENT ID:

rkQGgTTN5Je

ENVELOPE ID:

BJfgFFN5Jl-rkQGgTTN5Je

DOCUMENT NAME:

Brf Ankdammen 33, 769623-2755 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Zakaria-Yassari Lemmouh zakarialemmouh@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2025 12:22 20.02.2025 12:21	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.181.133
2. MOHSEN TARZI mohsen71.tarzi@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.02.2025 13:16 20.02.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.175
3. Christopher Lindblom mul_apin@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2025 20:05 20.02.2025 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.169.37
4. Sofia Nordqvist sofianordqvist@outlook.com	 Signed Authenticated	20.02.2025 20:27 20.02.2025 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.199.236
5. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	21.02.2025 09:57 21.02.2025 05:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.10.130

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ankdammen 33, org.nr. 769623-2755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankdammen 33 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ankdammen 33 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.02.2025 09:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 20.02.2025 11:50

DOCUMENT ID:

H1-GxYKVqkl

ENVELOPE ID:

BkefeFYnQjG-H1-GxYKVqkl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ankdammen 33.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS HOLMAN	 Signed	21.02.2025 09:57	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	21.02.2025 09:57	Low	IP: 94.254.10.130

* 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