

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Ankdammen**

769609-2555

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Ankdammen, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016, vilket är föreningens 14:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 september 2015.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 1 i Solna kommun. Föreningen har 73 bostadsrätter och upplåter härutöver 6 hyresrätter om totalt 536 kvm samt 24 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsbestånd:

<u>Totalt</u>			<u>Varav hyresrätter</u>	
<u>Antal lägenheter</u>	<u>Antal rum</u>	<u>Kvm / lgh</u>	<u>Antal lägenheter</u>	<u>Kvm/lgh</u>
3 st	1 rum och kök	28-29	-	-
34 st	2 rum och kök	61-62	2	62
27 st	3 rum och kök	78-93	3	81-93
7 st	4 rum och kök	111	-	-
8 st	5 rum och kök	116-145	1	145

Utifrån nuvarande marknadsvärde föreligger det ett stort värde i innehavet av hyresrätterna.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick under 2016 till 1 268 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 125 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 65 000 000 kr och markvärde 60 000 000 kr. Värdeår är 1959.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av Fastum UBC Förvaltning AB, den tekniska förvaltningen av Cemi Förvaltning AB samt trädgårdsskötsel och vinterunderhåll av Crafttech Sverige AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 juni 2004.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Stendahl Britta Gustafsson Lennart Åström Peter Schultz Gustaf Forssell
Suppleanter	Per Jansson Gunilla Djupmark

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 18 (18) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

#### Revisor

Barbro Karlsson  
BDO Mälardalen AB

#### Valberedning

Helena Sabelström                      Sammankallande  
Marie-Sofie Lidkull

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under år 2015 hade föreningen en vattenskada som uppstod i samband med renovering av en lägenhet. Ett regressyrkande motsvarande föreningens självrisk riktades mot bostadsrättshavarens försäkringsbolag. I april 2016 erhöll föreningen en återbetalning av självrisk på Tsek 44,5.

Under år 2015 lämnades ett hyresärende till inkasso. Hyresförlusten uppgick år 2015 till Tsek 32. Kostnaden har under år 2016 uppgått till Tsek 58 varav hyresförlust Tsek 26. Föreningen har under året upplåtit hyresrätten som bostadsrätt.

Under våren 2016 anskaffades nya porttelefoner och skalskyddet förbättrades i källarplanet till en total kostnad av Tsek 96.

Föreningen har i mars månad upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt, 3 rok 93 kvm, till ett försäljningspris om Msek 3,4 samt ytterligare en hyresrätt i maj månad till bostadsrätt, 2 rok - 68 kvm, till ett försäljningspris om Msek 2,675.

På extra föreningsstämma den 17 mars 2016 informerade styrelsen att inkomna anbud för att göra balkongerna större i samband med byte av balkonger var förenat med en högkostnad. Föreningsstämman beslutade enhälligt och i enlighet med styrelsens förslag att bibehålla nuvarande storlek på balkongerna.

I december 2015 tecknade styrelsen konsultavtal med Projektledarhuset AB. Uppdraget omfattade allt från upprättande av förfrågningsunderlag till besiktning för byte av balkongplattor och balkongräcken. Kostnaden beräknades uppgå till Msek 5.

I början av juni 2016 tecknades avtal med SEHED för genomförande av projektet och inkluderade efter förhandling även fasadrenovering av de putsade ytorna omfattande lagning, tvättning och ommålning. Förfrågningsunderlaget och anbudshandlingarna var baserade på att befintlig stålram kunde användas för de nya balkongplattorna. Vid demontering av betongplattorna konstaterades att de var fast monterade i stålramen vilket medförde att den befintliga stålramen inte kunde användas. Infästningarna måste förstärkas genom montering av nya vinkelinfästningar i fasaden samt nya dragstag då befintliga hade en avvikande dimension mot dagens standard. Vidare godkände inte Solna Stad standardkulör på balkongplåtarnas utsida.

Nya förutsättningar medförde ökade kostnader för vinkelinfästningar, dragstag och avvikelse från standardkulör. Slutbesiktning ägde rum den 16 december 2016 och byggmöte med ekonomisk avräkning ägde rum den 11 januari 2017. Kostnaden för 70 st nya balkonger och fasadrenovering av putsade ytor har belastat föreningens resultat för år 2016 med Msek 5,8.

#### *Förväntningar avseende den framtida utvecklingen*

Byte av hiss i port nr 29 planeras att påbörjas veckan före midsommar år 2017 och byte av hiss i port nr 31 är inplanerat att ske under år 2018.

Renovering av sockel runt byggnaden, ommålning och allmän uppfräschning av tvättstugorna samt stamspolning planeras att genomföras under 2017.

Föreningen har för avsikt att under år 2017 amortera Msek 2 på det rörliga lånet. I slutet av 2017 kommer lånet på Msek 10,5, räntesats 3,26%, att omförhandlas.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 109 (106) medlemmar. Under året har 17 (12) medlemmar tillträtt samt 14 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (7) antal överlåtelser. Fem medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under året.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	4 888,87	4 965,10	4 770,17	4 606,20
Resultat efter finansiella poster	-5 479,95	10,92	-284,82	-284,82
Årets resultat exkl avskrivningar	-4 440,47	1 052,32	754,06	560,24
Soliditet (%)	57,17	57,47	57,40	55,73
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	2,41	3,25	3,42
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång (kr)	6 759,00	6 759,00	6 759,00	7 070,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	34,80	35,05	35,05	36,67
Fastighetens belåningsgrad (%)	40,88	41,00	41,00	43,00

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 810 481	6 595 690	1 098 000	-11 279 704	10 920	60 235 387
Ökning av insatskapital	1 808 462	4 266 538				6 075 000
Disposition av föregående års resultat:				10 920	-10 920	0
Avsättning yttre fond			290 000	-290 000		0
Årets resultat					-5 479 946	-5 479 946
Belopp vid årets utgång	65 618 943	10 862 228	1 388 000	-11 558 784	-5 479 946	60 830 441

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 268 784
årets förlust	-5 479 946
årets avsättning till yttre fond	-290 000
	<b>-17 038 730</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-17 038 730
	<b>-17 038 730</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 888 872	4 965 102
Övriga rörelseintäkter		553	2 304
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 889 425</b>	<b>4 967 406</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 472 094	-2 411 372
Övriga externa kostnader	4	-761 434	-357 708
Personalkostnader	5	-103 032	-99 582
Avskrivningar		-1 039 479	-1 041 403
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 376 039</b>	<b>-3 910 065</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 486 614</b>	<b>1 057 341</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 571	3 485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-998 903	-1 049 906
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-993 332</b>	<b>-1 046 421</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 479 946</b>	<b>10 920</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 479 946</b>	<b>10 920</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	99 128 645	100 146 536
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	58 628	37 154
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 709	5 271
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 190 982</b>	<b>100 188 961</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 238 482</b>	<b>100 236 461</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 943 801	3 460 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	58 957	57 873
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 002 758</b>	<b>3 518 052</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 169 131	1 061 049
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 169 131</b>	<b>1 061 049</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 171 889</b>	<b>4 579 101</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 410 371</b>	<b>104 815 562</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 481 171	70 406 171
Fond för yttre underhåll		1 388 000	1 098 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 869 171</b>	<b>71 504 171</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 558 784	-11 279 704
Årets resultat		-5 479 946	10 920
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 038 730</b>	<b>-11 268 784</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 830 441</b>	<b>60 235 387</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	43 500 000	43 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 500 000</b>	<b>43 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 318 929	277 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	761 001	802 948
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 079 930</b>	<b>1 080 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 410 371</b>	<b>104 815 562</b>

flu

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Stambyte	40 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Förändring av likvida medel

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	4 149 574	4 085 088
Hyror och övriga intäkter	745 422	885 803
Kostnader exkl avskrivningar	-9 335 463	-3 918 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	<b>-4 440 467</b>	<b>1 052 323</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	925 901	10 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>-3 514 566</b>	<b>1 063 123</b>
Årets amorteringar	0	0
Insatser och upplåtelseavgifter	6 075 000	0
Investeringar	-41 500	0
Förändring likvida medel	<b>2 518 934</b>	<b>1 063 123</b>
Likvida medel vid årets början	4 295 103	3 231 980
Likvida medel vid årets slut	6 814 037	4 295 103

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått till en rak avskrivningsplan på 100 år för byggnad. Föreningen har ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna vilket är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

## Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	4 149 574	4 085 088
Hysesintäkter, bostäder	643 663	778 824
P-plats och garage	78 750	99 750
Hysesint, övr objekt ej moms	1 440	1 440
Övriga fakturerade kostnader	15 445	0
	<b>4 888 872</b>	<b>4 965 102</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	135 717	161 729
Trädgårdsskötsel	115 304	142 525
Städkostnader	75 607	67 696
Snöröjning/sandning	126 906	76 875
Hisskostnader	7 918	21 134
Reparationer	104 385	325 813
Hissreparationer	30 340	20 596
Planerat underhåll	5 513 897	158 760
El	124 183	97 546
Värme	892 269	835 829
Vatten och avlopp	201 775	210 612
Avfallshantering	97 600	108 504
Försäkringskostnader	63 147	58 131
Självrisker	-44 500	89 000
Kabel-tv	20 484	10 236
Bredband	4 992	14 460
Förbrukningsinventarier	618	10 210
Förbrukningsmaterial	1 452	1 716
	<b>7 472 094</b>	<b>2 411 372</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetskatt	1 180	1 070
Fastighetsavgift	100 172	98 197
Porto	5 035	5 182
Kundförluster	25 874	32 470
Föreningsgemensamma kostnader	6 394	7 604
Revisionsarvode	28 750	27 503
Ekonomisk förvaltning	83 237	85 172
Bankkostnader	2 560	2 380
Mäklararvode och juridisk konsultation	146 484	79 058
Projektledning ej aktiverbart	294 272	0
Underhållsplan	3 125	4 000
Övriga poster	64 351	15 072
	<b>761 434</b>	<b>357 708</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	80 000	80 000
Övriga arvoden	0	-1 369
Sociala avgifter	23 032	20 951
	<b>103 032</b>	<b>99 582</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 916 710</b>	<b>107 916 710</b>
Ingående avskrivningar	-7 770 174	-6 752 283
Årets avskrivningar	-1 017 891	-1 017 891
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 788 065</b>	<b>-7 770 174</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 128 645</b>	<b>100 146 536</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	333 287	333 287
Inköp	41 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>374 787</b>	<b>333 287</b>
Ingående avskrivningar	-296 135	-274 185
Årets avskrivningar	-20 024	-21 950
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-316 159</b>	<b>-296 135</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 628</b>	<b>37 152</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 591	19 591
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 591</b>	<b>19 591</b>
Ingående avskrivningar	-14 320	-12 758
Årets avskrivningar	-1 562	-1 562
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 882</b>	<b>-14 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 709</b>	<b>5 271</b>

**Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

25 st aktier à 1 900 kr.

### Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	131 879	143 845
Skattefordran	55 176	57 061
Avräkningskonto förvaltare	1 644 906	3 234 054
Övriga kortfristiga fordringar	111 840	25 219
	<b>1 943 801</b>	<b>3 460 179</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 494	27 570
Förutbetalt bredband	5 213	5 505
Förutbetald ekonomisk förvaltning	23 250	22 298
Förutbetald serviceavgift	0	2 500
	<b>58 957</b>	<b>57 873</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank, 1,89%	2021-11-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank, 3,20%	2018-09-27	10 000 000	10 000 000
Swedbank, 3,26%	2017-12-20	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 0,58%	rörlig	8 000 000	8 000 000
		<b>43 500 000</b>	<b>43 500 000</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	112 811	116 440
Upplupna styrelsearvoden	80 000	80 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 136	25 136
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	382 549	401 751
Fastighetsel	5 112	9 631
Fjärrvärme	117 161	108 862
Avfallskostnader	4 232	9 727
Reservation underhållsplan	4 000	4 000
Snöröjning	0	6 250
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	0	9 277
Upplupna kostnader förvaltning	0	1 875
	<b>761 001</b>	<b>802 949</b>

Solna den *3 mars* 2017



Monica Stendahl



Peter Schultz



Britta Gustafsson

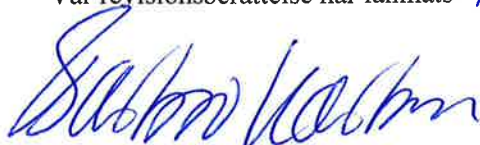


Lennart Åström



Gustaf Forssell

Vår revisionsberättelse har lämnats *15 mars 2017*



Barbro Karlsson  
Auktoriserad revisor  
BDO Mälardalen AB

Till föreningsstämman i Brf Ankdammen  
Org.nr. 769609-2555

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankdammen för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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.

### Revisorers ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ankdammen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 mars 2017

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor