

Årsredovisning
för
Brf Ankdammen

769609-2555

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Ankdammen, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens 15: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.

På extra föreningsstämma, 2018-02-06 antogs nya stadgar. Ändringarna jämfört med tidigare stadgar är en anpassning till den uppdaterade bostadsrättslagen och föreningen har därför ändrat § 27 som redogör för styrelsens skyldighet att hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgänglig samt § 30 som anger tid för kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma.

Då inte samtliga röstberättigade medlemmar var närvarande krävs även beslut på ytterligare en föreningsstämma.

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 2017 till 1 315 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 4 april 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Stendahl Britta Gustafsson Mårten Åhström Tobias Björch Gustaf Forssell
Suppleanter	Peter Schultz Gunilla Djupmark

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 16 (18) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Revisor

Barbro Karlsson
BDO Mälardalen AB

Valberedning

Helena Sabelström Sammankallande
Sara Roos

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren 2017 genomfördes en större renovering av hissen i port nr 29 omfattande bl.a. ny teknik, byte till lättviktskorg, ny innerdörr och ny inredning till en total kostnad av Tkr 728. Vidare renoverades sockeln runt byggnaden, del av källargolven spacklades och målades och en allmän uppfräschning av tvättstugorna genomfördes som bl.a. inkluderade målning och byte av några dörrar. Kostnaden uppgick till Tkr 540.

Under året har två torktumlare och en mangel anskaffats. Investeringen uppgick till Tkr 85.

Styrelsen har under året gått igenom och utvärderat ett flertal leverantörsavtal.

Utvärderingen resulterade i att avtalet med Craft Tech Sverige AB gällande trädgårdsskötseln omförhandlades och nytt avtal tecknades med en löptid på två år.

Avtalet med Stena Recycling AB avslutades per 2017-10-31 och nytt avtal för hämtning av fastighetsnära insamlade förpackningar och tidningar tecknades med Suez och gäller fr.o.m. 2017-11-01. Avtalet har en löptid på ett år.

Den planerade stamspolningen har senarelagts då behov inte bedömts föreligga under år 2017.

Föreningen har under året amorterat Msek 2 på det rörliga lånet.

Lånet om Msek 10,5 med förfallodag 2017-12-20 och en räntesats på 3,26 % omförhandlades per samma datum. Det nya lånet har en löptid på 6 år, förfallodag 2023-12-21 och en räntesats på 1,770 %.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Avtal har tecknats, 2017-12-16, med Hissgruppen AB för renovering av hiss i port nr 31 motsvarande den renovering som genomfördes i port nr 29 under sommaren 2017.

Arbetet är planerat att påbörjas den 18 juni 2018 och pågå under tre veckor.

Kostnaden beräknas uppgå till Tkr 740.

Föreningen planerar att under hösten år 2018 byta befintliga armaturer i trapphuset i port nr 29 till en energieffektivare LED-belysning som är sensorstyrd.

I samband med att detta arbete utförs planeras även en ommålning av trapphuset.

Den totala kostnaden beräknas till Tkr 416.

Samma åtgärd planeras att genomföras under våren 2019 i port nr 31.

Föreningen har för avsikt att under år 2018 amortera Msek 1 på det rörliga lånet.

I slutet av september år 2018 kommer lånet på Msek 10, räntesats 3,20 %, att omförhandlas.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 112 (109) medlemmar. Under året har 14 (17) medlemmar tillträtt samt 11 (14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (10) antal överlåtelse.

Fyra medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 926,01	4 888,87	4 965,10	4 770,17
Resultat efter finansiella poster	-753,85	-5 479,95	10,92	-284,82
Årets resultat exkl avskrivningar	294,07	-4 440,47	1 052,32	754,06
Soliditet (%)	58,53	57,17	57,47	57,40
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	2,30	2,41	3,25
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång (kr)	6 448,00	6 759,00	6 759,00	6 759,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	33,20	34,80	35,05	35,05
Fastighetens belåningsgrad (%)	40,43	40,88	41,00	41,00

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.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

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	65 618 943	10 862 228	1 388 000	-11 558 784	-5 479 946	60 830 441
Disposition av föregående års resultat:				-5 479 946	5 479 946	0
Avsättning yttre fond			324 000	-324 000		0
Årets resultat					-753 847	-753 847
Belopp vid årets utgång	65 618 943	10 862 228	1 712 000	-17 362 730	-753 847	60 076 594

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 038 730
årets förlust	-753 847
till yttre fonden avsättes	-324 000
	-18 116 577

behandlas så att	
av yttre fonden ianspråktas	-768 451
i ny räkning överföres	-17 348 126
	-18 116 577

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 926 008	4 888 872
Övriga rörelseintäkter		0	553
Summa rörelseintäkter		4 926 008	4 889 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 136 516	-7 472 094
Övriga externa kostnader	4	-403 113	-761 434
Personalkostnader	5	-109 183	-103 032
Avskrivningar		-1 047 917	-1 039 479
Summa rörelsekostnader		-4 696 729	-9 376 039
Rörelseresultat		229 279	-4 486 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 750	5 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-984 876	-998 903
Summa finansiella poster		-983 126	-993 332
Resultat efter finansiella poster		-753 847	-5 479 946
Årets resultat		-753 847	-5 479 946



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	98 110 754	99 128 645
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	114 802	58 628
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 147	3 709
Summa materiella anläggningstillgångar		98 227 703	99 190 982
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		98 275 203	99 238 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 825 747	1 943 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	61 440	58 957
Summa kortfristiga fordringar		1 887 187	2 002 758
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 481 680	5 169 131
Summa kassa och bank		2 481 680	5 169 131
Summa omsättningstillgångar		4 368 867	7 171 889
SUMMA TILLGÅNGAR		102 644 070	106 410 371

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 481 171	76 481 171
Fond för yttre underhåll		1 712 000	1 388 000
Summa bundet eget kapital		78 193 171	77 869 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 362 730	-11 558 784
Årets resultat		-753 847	-5 479 946
Summa fritt eget kapital		-18 116 577	-17 038 730
Summa eget kapital		60 076 594	60 830 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	41 500 000	43 500 000
Summa långfristiga skulder		41 500 000	43 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		229 406	1 318 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	838 070	761 001
Summa kortfristiga skulder		1 067 476	2 079 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 644 070	106 410 371

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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	4 201 116	4 149 574
Hyror och övriga intäkter	726 642	745 422
Kostnader exkl avskrivningar	-4 633 688	-9 335 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	294 070	-4 440 467
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-901 196	925 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-607 126	-3 514 566
Årets amorteringar	-2 000 000	0
Insatser och upplåtelseavgifter	0	6 075 000
Investeringar	-84 638	-41 500
Förändring likvida medel	-2 691 764	2 518 934
Likvida medel vid årets början	6 814 037	4 295 103
Likvida medel vid årets slut	4 122 273	6 814 037

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

	2017	2016
Årsavgifter	4 201 116	4 149 574
Hysesintäkter, bostäder	611 530	643 663
P-plats och garage	100 800	78 750
Hysesint, övr objekt ej moms	1 440	1 440
Övriga fakturerade kostnader	11 122	15 445
	4 926 008	4 888 872

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	81 449	135 717
Trädgårdsskötsel	130 070	115 304
Städkostnader	68 352	75 607
Snöröjning/sandning	43 125	126 906
Hisskostnader	6 657	7 918
Reparationer	156 148	104 385
Hissreparationer	48 634	30 340
Planerat underhåll	1 189 875	5 513 897
El	127 055	124 183
Värme	863 872	892 269
Vatten och avlopp	202 345	201 775
Avfallshantering	112 975	97 600
Försäkringskostnader	64 036	63 147
Självrisker	182	-44 500
Kabel-tv	20 863	20 484
Bredband	4 248	4 992
Förbrukningsmaterial	1 749	2 070
Korttidshyra av invent/verktyg	14 881	0
	3 136 516	7 472 094

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	0	1 180
Fastighetsavgift	103 253	100 172
Fast.skatt/avgift ändrad tax	-1 180	0
Porto	4 518	5 035
Kundförluster	0	25 874
Föreningsgemensamma kostnader	4 960	6 394
Revisionsarvode	38 125	28 750
Ekonomisk förvaltning	87 795	83 237
Bankkostnader	1 946	2 560
Mäklararvode och juridisk konsultation	16 759	146 484
Projektledning ej aktiverbart	105 798	294 272
Underhållsplan	4 750	3 125
Övriga poster	36 389	64 351
	403 113	761 434

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	90 000	80 000
Sociala avgifter	19 183	23 032
	109 183	103 032

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Ingående avskrivningar	-8 788 065	-7 770 174
Årets avskrivningar	-1 017 891	-1 017 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 805 956	-8 788 065
Utgående redovisat värde	98 110 754	99 128 645

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 787	333 287
Inköp	84 638	41 500
Försäljningar/utrangeringar	-202 830	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 595	374 787
Ingående avskrivningar	-316 159	-296 135
Försäljningar/utrangeringar	202 830	0
Årets avskrivningar	-28 464	-20 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 793	-316 159
Utgående redovisat värde	114 802	58 628

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 591	19 591
Försäljningar/utrangeringar	-11 782	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 809	19 591
Ingående avskrivningar	-15 882	-14 320
Försäljningar/utrangeringar	11 782	0
Årets avskrivningar	-1 562	-1 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 662	-15 882
Utgående redovisat värde	2 147	3 709

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	131 879	131 879
Skattefordran	53 275	55 176
Avräkningskonto förvaltare	1 640 593	1 644 906
Övriga kortfristiga fordringar	0	111 840
	1 825 747	1 943 801

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 750	30 494
Förutbetalt bredband	5 301	5 213
Förutbetald ekonomisk förvaltning	23 423	23 250
Förutbetald hyra av inventarier/verktyg	3 966	0
	61 440	58 957

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
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, 1,77%	2023-12-31	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 0,559%	rörlig	6 000 000	8 000 000
		41 500 000	43 500 000


Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	106 234	112 811
Upplupna styrelsearvoden	90 000	80 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	28 278	25 136
Beräknat arvode för revision	35 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	406 198	382 549
Fastighetsel	12 109	5 112
Fjärrvärme	115 269	117 161
Avfallskostnader	4 702	4 232
Reservation underhållsplan	5 000	4 000
Snöröjning	6 250	0
Upplupna kostnader för projektledning	4 031	0
Upplupna kostnader för vattenskada	25 000	0
	838 071	761 001

Solna den 7/3 2018


Monica Stendahl


Britta Gustafsson


Märten Åhrström


Gustaf Forssell


Tobias Björch

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 maj 2018


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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

Revisorns 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 revisionsred 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ankdammen för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 8 mars

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor