

Årsredovisning
för
Brf Ankdammen

769609-2555

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Ankdammen, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, vilket är föreningens 16: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

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 krävdes beslut på ytterligare en föreningsstämma. På ordinarie föreningsstämma, 2018-04-10, beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 maj 2018.

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 2018 till 1 337 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 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 10 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Stendahl Britta Gustafsson Mårten Åhström Tobias Björch Kari-Pekka Santala
Suppleanter	Mikael Eriksson Gunilla Djupmark

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 17 (16) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Revisor

Barbro Karlsson
BDO Mälardalen AB

Valberedning

Helena Sabelström Sammankallande
Fredrik Boulund



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren 2018 genomfördes en större renovering av hissen i port nr 31 omfattande bl.a. ny teknik, byte till lättviktskorg, ny innerdörr och ny inredning till en total kostnad av Tkr 688. Vinden har tilläggsisolerats, trapphuset i port nr 29 har målats om, armaturerna i trapphus nr 29 har ersatts med sensorstyrd ledbelysning och del av parkeringen på husets framsida har asfalterats om. Kostnaden uppgick till Tkr 628.

Under året har en ny tvättmaskin anskaffats. Investeringen uppgick till Tkr 50.

I samband med omförhandling av föreningens lån på Mkr 10 amorterades Mkr 1 på det rörliga lånet. Ett nytt lån tecknades på 7 år med förfalldag 2025-09-25 och med en räntesats på 1,90 %. Det rörliga lånet ökades till Mkr 8 och hade vid tecknandet en räntesats på 0,49 %.

I november 2018 tecknade föreningen ett tjänsteavtal med Norrenergi AB gällande Värmesmart med NODA. Tjänsten är en samling av olika energitjänster för att styra om fastighetens värmesystem bättre än traditionell styrning. Avsikten är att minska och effektivisera användningen av fjärrvärme. Den uppskattade energibesparingen beräknas till 8 %.

I december 2018 genomfördes en spolning av stammar och vattenlås i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen samt filmning av vissa stammar. Några få brister påtalades vilka kommer att åtgärdas under våren. Kostnaden beräknas understiga Tkr 50.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Föreningen planerar att under våren år 2019 byta befintliga armaturer i trapphuset i port nr 31 till en energieffektivare ledbelysning som är sensorstyrd, motsvarande den som år 2018 installerats i port nr 29. I samband med att detta arbete utförs planeras även en ommålning av trapphuset. Den totala kostnaden beräknas till Tkr 362.

Vidare planeras en renovering av pelarna på kungsaltanen och samtliga smidesräcken på plan 8 till en beräknad kostnad av Tkr 265.

Fastighetsägarna har fått i uppdrag att under februari månad uppdatera föreningens energideklaration från år 2009.

Föreningen har för avsikt att under år 2019 amortera Msek 1 på det rörliga lånet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 105 (112) medlemmar. Under året har 13 (14) medlemmar tillträtt samt 20 (11), medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (9) antal överlåtelse. Två (fyra) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 929,03	4 926,01	4 888,87	4 965,10
Resultat efter finansiella poster	-599,40	-753,85	-5 479,95	10,92
Årets resultat exkl avskrivningar	457,17	294,07	-4 440,47	1 052,32
Soliditet (%)	58,82	58,53	57,17	57,47
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	2,33	2,30	2,41
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång (kr)	6 293,00	6 448,00	6 759,00	6 759,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	32,40	33,20	34,80	35,05
Fastighetens belåningsgrad (%)	40,06	40,43	40,88	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	1 712 000	-17 362 730	-753 847	60 076 594
Disposition av föregående års resultat:				-753 847	753 847	0
Avsättning yttre fond, 2018			318 000	-318 000		0
Ianspråktag yttre fond, 2017			-768 451	768 451		0
Årets resultat					-599 401	-599 401
Belopp vid årets utgång	65 618 943	10 862 228	1 261 549	-17 666 126	-599 401	59 477 193

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 666 127
årets förlust	-599 401
till yttre fonden avsättes	-318 000
	-18 583 528
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-18 583 528
	-18 583 528

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 929 026	4 926 008
Summa rörelseintäkter		4 929 026	4 926 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 258 003	-3 136 516
Övriga externa kostnader	4	-336 485	-403 113
Personalkostnader	5	-97 384	-109 183
Avskrivningar		-1 056 573	-1 047 917
Summa rörelsekostnader		-4 748 445	-4 696 729
Rörelseresultat		180 581	229 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		704	1 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 686	-984 876
Summa finansiella poster		-779 982	-983 126
Resultat efter finansiella poster		-599 401	-753 847
Årets resultat		-599 401	-753 847

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	97 092 863	98 110 754
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	128 032	114 802
Inventarier, verktyg och installationer	8	585	2 147
Summa materiella anläggningstillgångar		97 221 480	98 227 703

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		97 268 980	98 275 203

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	10	1 994 836	1 825 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 375	61 440
Summa kortfristiga fordringar		2 042 211	1 887 187

Kassa och bank

Kassa och bank		1 799 070	2 481 680
Summa kassa och bank		1 799 070	2 481 680
Summa omsättningstillgångar		3 841 281	4 368 867

SUMMA TILLGÅNGAR

101 110 261 102 644 070

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 481 171	76 481 171
Fond för yttre underhåll		1 261 549	1 712 000
Summa bundet eget kapital		77 742 720	78 193 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 666 127	-17 362 730
Årets resultat		-599 401	-753 847
Summa fritt eget kapital		-18 265 528	-18 116 577
Summa eget kapital		59 477 192	60 076 594
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	40 500 000	41 500 000
Summa långfristiga skulder		40 500 000	41 500 000
Kortfristiga skulder			
Deposition		50 000	0
Leverantörsskulder		311 225	229 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	771 844	838 070
Summa kortfristiga skulder		1 133 069	1 067 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 110 261	102 644 070



Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-599 401	-753 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 056 573	1 047 917
Förändring skatteskuld/fordran		3 002	1 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		460 174	295 971
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 335	109 357
Förändring av leverantörsskulder		81 819	-1 089 523
Förändring av kortfristiga skulder		-16 228	77 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten		537 100	-607 126
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-50 350	-84 638
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 350	-84 638
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		-513 250	-2 691 764
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 122 273	6 814 037
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 609 023	4 122 273

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	4 201 116	4 201 116
Hysesintäkter, bostäder	616 569	611 530
P-plats och garage	100 800	100 800
Hysesint, övr objekt ej moms	1 440	1 440
Övriga fakturerade kostnader	9 101	11 122
	4 929 026	4 926 008

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	84 375	81 449
Trädgårdsskötsel	129 167	130 070
Städkostnader	73 095	68 352
Snöröjning/sandning	72 901	43 125
Hisskostnader	3 840	6 657
Besiktningkostnader	18 650	0
Reparationer	101 339	156 148
Hissreparationer	6 499	48 634
Trädgård och utemiljö	70 375	0
Planerat underhåll	1 273 264	1 189 875
El	149 570	127 055
Värme	843 309	863 872
Vatten och avlopp	198 907	202 345

Avfallshantering	72 722	112 975
Försäkringskostnader	62 292	64 036
Självrisker	50 005	182
Kabel-tv	21 209	20 863
Bredband	4 518	4 248
Förbrukningsinventarier	639	0
Förbrukningsmaterial	1 771	1 749
Korttidshyra av invent/verktyg	16 209	14 881
Övriga Serviceavtal	2 513	0
Hyressättningsavgift	834	0
	3 258 003	3 136 516

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	106 255	103 253
Fast.skatt/avgift ändrad tax	632	-1 180
Porto	2 920	4 518
Föreningsgemensamma kostnader	3 850	4 960
Revisionsarvode	31 250	38 125
Ekonomisk förvaltning	90 222	87 795
Bankkostnader	2 180	1 946
Mäklararvode och juridisk konsultation	18 550	16 759
Projektledning ej aktiverbart	49 719	105 798
Underhållsplan	3 750	4 750
Övriga poster	27 157	36 389
	336 485	403 113

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala avgifter	7 384	19 183
	97 384	109 183

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Ingående avskrivningar	-9 805 956	-8 788 065
Årets avskrivningar	-1 017 891	-1 017 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 823 847	-9 805 956
Utgående redovisat värde	97 092 863	98 110 754

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 595	374 787
Inköp	50 350	84 638
Försäljningar/utrangeringar	-20 707	-202 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 238	256 595
Ingående avskrivningar	-141 793	-316 159
Försäljningar/utrangeringar	20 707	202 830
Årets avskrivningar	-37 120	-28 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 206	-141 793
Utgående redovisat värde	128 032	114 802

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 809	19 591
Försäljningar/utrangeringar	0	-11 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 809	7 809
Ingående avskrivningar	-5 662	-15 882
Försäljningar/utrangeringar	0	11 782
Årets avskrivningar	-1 562	-1 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 224	-5 662
Utgående redovisat värde	585	2 147

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	131 936	131 879
Skattefordran	50 273	53 275
Avräkningskonto förvaltare	1 759 954	1 640 593
Övriga kortfristiga fordringar	2 673	0
Klientmedelskonto Swedbank	50 000	0
	1 994 836	1 825 747

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 750	28 750
Förutbetalt Kabel-tv	5 419	5 301
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	23 423
Förutbetald hyra av inventarier/verktyg	4 106	3 966
Upplupen andrahandsuthyrning	9 100	0
	47 375	61 440

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank, 1,89%	2021-11-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank, 1,900%	2025-09-25	7 000 000	10 000 000
Swedbank, 1,77%	2023-12-31	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 0,703%	rörlig	8 000 000	6 000 000
		40 500 000	41 500 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	65 128	106 234
Upplupna styrelsearvoden	90 000	90 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	17 831	28 278
Beräknat arvode för revision	30 000	35 000
Förutbetalda avgifter och hyror	392 827	406 198
Fastighetsel	14 528	12 109
Fjärrvärme	125 445	115 269
Avfallskostnader	3 484	4 702
Reservation underhållsplan	5 000	5 000
Snöröjning	10 401	6 250
Upplupna kostnader för projektledning	0	4 031
Upplupna kostnader för vattenskada	0	25 000
Sjävrisker	8 500	0
Reparation hyresrätt	8 700	0
	771 844	838 071

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

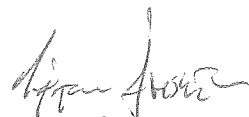
Solna den *6 mars* 2019



Monica Stendahl



Britta Gustafsson



Märten Åhström

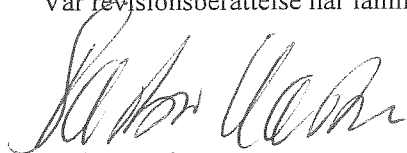


Kari-Pekka Santala



Tobias Björch

Vår revisionsberättelse har lämnats *8/3 - 2019*



Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förentlig 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 "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 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. Risken 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.

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 2018 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 tryggt 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 8 mars 2019

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor