

Årsredovisning
för
Brf Ankdammen

769609-2555

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Ankdammen, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens 19:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 2 juni 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 1 i Solna kommun. Föreningen hade per 2021-12-31 74 bostadsrätter och 5 hyresrätter om totalt 474 kvm samt 24 parkeringsplatser, varav 14 platser med motorvärmare och 10 platser med laddningspunkter för elfordon.

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	1	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 2021 till 1 459 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 168 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 000 000 kr och markvärde 99 000 000 kr. Värdeår är 1959.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av Fastum AB, den tekniska förvaltningen av Cemi 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 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Stendahl Mikael Lejewahl Andreas Jivsäter Kari-Pekka Santala Ingeborg Watz Forslund
Suppleanter	Gunilla Djupmark Peter Nycander

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 15 (15) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

I juni 2021 avgick Lennart Åström som adjungerad styrelseledamot som ansvarat för att ta fram underlag för beslut om bredband och laddningspunkter för elfordon.

Revisor

Barbro Karlsson
BDO Mälardalen AB

Valberedning

Charlotta Ekstedt, sammankallande
Tobias Björch

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Covid-19 pandemin brett ut sig och påverkat samhällen världen över. Pandemin har dock inte påverkat föreningens räkenskaper något då föreningen saknar externa lokalhyresintäkter eller andra intäkter som påverkats av externa faktorer.

Under perioden maj december 2020 utförde Dipart Entreprenad AB ett reparationsarbete av balkar och pelare på kungsaltanen, plan 8. I samband med att arbetet färdigställdes i december 2020 beslutades att klä in tre av balkarnas sidor med plåt för att förhindra att vatten tränger ner mellan balkar och pelare. Underhållskostnaderna skulle därmed kunna minskas över tid. Detta arbete färdigställdes under januari 2021. Årets kostnad inklusive projektledning uppgick till tkr 294.

Styrelsen beslöt att senarelägga underhållet av smidesräckena på plan 8 då behov fanns att prioritera andra arbeten.

Brandsäkra genomförde en brandbesiktning i december 2020. I rapporten fanns två anmärkningar som åtgärdades i början av februari 2021. I april 2021 engagerades Brandkonsulten för att utarbeta en komplett beskrivning över befintligt brandskydd. Dokumentationen inkluderar bl.a. brandskisser, inventeringsprotokoll och checklista vid egenkontroll. Kostnaden uppgick till tkr 37.

På ordinarie föreningsstämma, 2021-04-19, antogs nya stadgar. Ändringen jämfört med tidigare stadgar är ett tillägg i § 5 med texten "Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet". Då inte samtliga röstberättigade deltog på stämman krävdes beslut på ytterligare en föreningsstämma. På extra föreningsstämma, 2021-05-10, beslutade stämman anta styrelsens förslag till nya stadgar.

Enligt beslut på ordinarie föreningsstämma, 2021-04-19, och extra föreningsstämma, 2021-05-10, tecknade styrelsen gruppavtal med Tele 2 (f.d. ComHem) med giltighet fr.o.m. 2021-09-01. Avtalet omfattar bredband hastighet 250/50 samt telefoni bas. Kostnaden ingår i månadsavgiften.

På föreningsstämman beslutades även att ersätta motorvärmare på 10 parkeringsplatser med laddningspunkter för elbilar. Installationskompaniets offert uppgick till tkr 235. Naturvårdsverket beviljade ansökan om bidrag med 50 %. Installationen färdigställdes i slutet av december och föreningens del av investering uppgick slutgiltigt till tkr 110. Ansökan om utbetalning gjordes 2021-12-30.

Föreningen registrerades för moms med skattskyldighet från den 2021-09-01 till följd av att den rörliga kostnaden för elförbrukningen som debiteras nyttjanderättshavarna utgör mervärdesskattepliktig omsättning.

Arbetet med tätning av ventilationskanalerna som påbörjades i november 2020 har fortsatt under år 2021. Vid filmning av kanalerna framkom att skadorna på kanalerna var större än vad som tidigare bedömts. Till följd av ett mer omfattande arbete har projektet och efterföljande OVK-besiktning inte kunnat färdigställas under år 2021. Utvärderingen av nya fönsterventiler pågår fortsatt. Årets kostnad inklusive konsultkostnader uppgår till tkr 1 043.

I mars gjordes en omdragning av dagvattenrör från en pumpgrop till dagvattenservis i källarplanet för att minska risken för vattenskador. Samtidigt anskaffades en ny dränkbar pump med större kapacitet. Kostnaden uppgick till tkr 48.

Under november anskaffades ytterligare ett cykelskjul, lika befintliga. Investeringen uppgick till tkr 113. Till en total kostnad av tkr 46 iordningställdes samtidigt fyra MC/Mopedplatser för uthyrning och buskar ersattes med kullersten vid bilparkeringen på husets baksida.

I samband med omförhandling av föreningens lån på Mkr 15 amorterades Mkr 1 på det rörliga lånet. Ett nytt lån tecknades på Mkr 8 med förfallodag 2025-10-25 och med en räntesats på 0,97 %. Det rörliga lånet ökades till Mkr 10 och hade vid tecknandet en räntesats på 0,28 %.

Årets kostnad för juristarvode uppgår till drygt tkr 110 vilket är hänförligt till ombyggnadsärenden i två bostadsrättslägenheter, handläggning av förfallna avgifter samt ärende i samband med pågående ventilationsarbete. Besiktningkostnaderna gällande ombyggnadsärendena uppgick till tkr 22.

Föreningens elkostnad har ökat med tkr 47 (45 %) jämfört med föregående år till följd av den stora prisökningen på el. Elförbrukningen har endast ökat marginellt, 1 408 kWh, vilket är 1,8 % jämfört med föregående år.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Arbetet med tätning av ventilationskanaler och nya fönsterventiler med efterföljande OVK-besiktning beräknas att färdigställas under år 2022.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 107 (107) medlemmar. Under året har 14 (10) medlemmar tillträtt samt 15 (7), medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (6) överlåtelser. Under året har två (tre) medlemmar beviljats förlängd andrahandsuthyrning. Per 2021-12-31 finns inga andrahandsuthyrningar beviljade.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 933	4 929	4 937	4 929
Resultat efter finansiella poster	-951	-604	453	-599
Årets resultat exkl avskrivningar	103	466	1 497	457
Soliditet (%)	62,28	62,07	59,66	58,82
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,70	1,72	1,66	1,90
Lån/kvm bostadsyta kr	5 516	5 671	6 137	6 293
Lån/taxeringsvärde (%)	21,13	21,73	23,51	32,40
Fastighetens belåningsgrad (%)	36,23	36,53	39,33	40,06

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	66 314 698	12 866 473	1 920 549	-18 471 858	-604 365	62 025 497
Avsättning till yttre fond			446 000	-446 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-604 365	604 365	0
Årets resultat					-951 092	-951 092
Belopp vid årets utgång	66 314 698	12 866 473	2 366 549	-19 522 223	-951 092	61 074 405

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 522 223
årets resultat	-951 092
till yttre fonden avsättes	-446 000
	-20 919 315
behandlas så att i ny räkning överföres	-20 919 315
	-20 919 315

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 933 013	4 929 182
Övriga rörelseintäkter		0	19 236
Summa rörelseintäkter		4 933 013	4 948 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 632 041	-3 199 731
Övriga externa kostnader	4	-447 120	-501 497
Personalkostnader	5	-139 110	-139 550
Avskrivningar	6, 7, 8	-1 054 312	-1 061 151
Summa rörelsekostnader		-5 272 583	-4 901 930
Rörelseresultat		-339 570	46 488
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		0	2 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 522	-653 353
Summa finansiella poster		-611 522	-650 853
Resultat efter finansiella poster		-951 092	-604 365
Årets resultat		-951 092	-604 365

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	94 153 515	95 057 081
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	48 212	84 633
Inventarier, verktyg och installationer	8	109 941	0
Summa materiella anläggningstillgångar		94 311 668	95 141 714
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		94 311 668	95 141 714
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 841 045	2 293 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	73 237	68 090
Summa kortfristiga fordringar		2 914 282	2 361 975
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		836 339	2 416 587
Summa kassa och bank		836 339	2 416 587
Summa omsättningstillgångar		3 750 621	4 778 562
SUMMA TILLGÅNGAR		98 062 289	99 920 276

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 181 171	79 181 171
Fond för yttre underhåll		2 366 549	1 920 549
Summa bundet eget kapital		81 547 720	81 101 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 522 223	-18 471 858
Årets resultat		-951 092	-604 365
Summa fritt eget kapital		-20 473 314	-19 076 223
Summa eget kapital		61 074 406	62 025 497
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	25 500 000	36 500 000
Summa långfristiga skulder		25 500 000	36 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 000 000	0
Deposition		50 000	50 000
Leverantörsskulder		127 334	525 458
Skatteskulder		10 570	9 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 299 979	809 907
Summa kortfristiga skulder		11 487 883	1 394 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 062 289	99 920 276

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-951 092	-604 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 054 312	1 061 151
Förändring skatteskuld/fordran		1 156	44 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		104 376	500 901
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-163 479	-1 103
Förändring av leverantörsskulder		-398 124	280 690
Förändring av kortfristiga skulder		10 490 072	89 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 032 846	870 239
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-224 266	-30 675
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	47 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-224 266	16 825
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	2 700 000
Förändring av långfristiga skulder		-11 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 000 000	-300 000
Årets kassaflöde		-1 191 420	587 064
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 617 645	4 030 580
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 426 224	4 617 645

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	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	4 245 756	4 245 249
Hysesintäkter, bostäder	575 310	565 335
P-plats och garage	100 800	100 800
Hysesint, övr objekt ej moms	1 440	1 440
Övriga fakturerade kostnader	9 707	16 358
	4 933 013	4 929 182

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	81 051	77 220
Trädgårdsskötsel	122 038	130 506
Städkostnader	65 384	66 771
Hyra av entrémattor	6 304	6 304
Systematiskt brandskyddsarbete	36 538	0
Snöröjning/sandning	84 367	18 285
Hisskostnader	2 625	2 563
Besiktningkostnader	17 422	15 903
Reparationer	170 297	184 906
Hissreparationer	0	7 928
Trädgård och utemiljö	42 356	0
Planerat underhåll	1 454 756	1 441 368
El	150 917	104 560
Värme	866 401	752 556
Vatten och avlopp	203 547	201 092
Avfallshantering	161 480	103 110
Försäkringskostnader	64 203	63 982
Kabel-tv	22 102	22 031
Bredband	41 889	0
Försäkringsersättningar	0	-19 768
Förbrukningsinventarier	27 759	14 112
Förbrukningsmaterial	4 947	1 876
Övriga Serviceavtal	2 619	2 756
Hyressättningsavgift	695	695
Övriga poster	2 344	975
	3 632 041	3 199 731

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	115 261	112 891
Porto	8 804	6 198
Föreningsgemensamma kostnader	0	827
Revisionsarvode	47 500	44 875
Ekonomisk förvaltning	94 752	92 624
Hyra kontorsmaskiner	15 720	25 610
Bankkostnader	3 200	3 295
Mäklararvode och juridisk konsultation	111 176	65 863
Projektledning ej aktiverbart	15 789	96 497
Underhållsplan	5 625	5 000
Bygglovsavgifter	0	12 900
Övriga poster	29 293	34 917
	447 120	501 497

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	120 000	120 000
Sociala avgifter	19 110	19 550
	139 110	139 550

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Inköp	114 325	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 031 035	107 916 710
Ingående avskrivningar	-12 859 629	-11 841 738
Årets avskrivningar	-1 017 891	-1 017 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 877 520	-12 859 629
Utgående redovisat värde	94 153 515	95 057 081

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	463 555	432 880
Inköp	0	30 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463 555	463 555
Ingående avskrivningar	-378 922	-335 662
Årets avskrivningar	-36 421	-43 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 343	-378 922
Utgående redovisat värde	48 212	84 633

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	7 809	7 809
Inköp	109 941	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 750	7 809
Ingående avskrivningar	-7 809	-7 809
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 809	-7 809
Utgående redovisat värde	109 941	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	0	47 500
Avyttring 2020	0	-47 500
	0	0

Aktierna sålda december 2020 till en summa av 50 000 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	86 247	86 247
Momsfordran	54 971	0
Avräkningskonto förvaltare	2 539 886	2 151 058
Andra kortfristiga fordringar	109 941	6 581
Klientmedelskonto Swedbank	50 000	50 000
	2 841 045	2 293 886

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	32 101	32 102
Kabel-TV	36 781	5 938
Hyra inventarier/verktyg	3 713	4 331
Ekonomisk förvaltning	0	25 719
Hemsida	642	0
	73 237	68 090

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,97	2025-10-24	8 000 000	15 000 000
Swedbank	1,90	2025-09-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank	1,77	2023-12-31	10 500 000	10 500 000
Swedbank	0,28	rörlig	10 000 000	4 000 000
Avgår kortfristig del			-10 000 000	0
			25 500 000	36 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall. Man har således inte någon avsikt att amortera av den kortfristiga skulden om 10 mkr.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 10 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	25 391	64 833
Upplupna styrelsearvoden	120 000	120 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	22 831	22 831
Beräknat arvode för revision	38 125	38 125
Förutbetalda avgifter och hyror	392 837	404 983
Fastighetsel	25 419	11 716
Fjärrvärme	127 379	102 271
Avfallskostnader	2 539	7 555
Underhållsplan	5 625	5 000
Snöröjning	22 350	6 765
Reparationer och underhåll	387 918	11 369
Hyra kontorsmaskin	0	6 175
Juridisk konsultation	31 375	0
Installation laddboxar	87 353	0
Övriga poster	10 837	8 284
	1 299 979	809 907


Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Solna den 3 / 3 2022.



Monica Stendahl
Ordförande



Mikael Lejewahl



Andreas Jivsäter

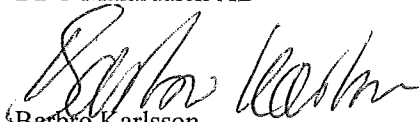


Kari-Pekka Santala



Ingeborg Watz Forslund

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/3-2022
BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson
Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 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

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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2021 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 "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 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 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 11/3-2022

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor