

Årsredovisning
för
Brf Ankdammen

769609-2555

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Ankdammen, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens 20: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 2022-12-31 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 2022 till 1 519 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 207 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 82 000 000 kr och markvärde 125 000 000 kr. Värdeår är 1959.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjs av Fastum AB, den tekniska förvaltningen av Cemi AB samt trädgårdsskötsel och vinterunderhåll av Craft Tech 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 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 april 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Stendahl Mikael Lejewahl Peter Nycander Michel Rydberg Ingeborg Watz Forslund
Suppleanter	Gunilla Djupmark Kelly Soto Beltran

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 14 (15) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Revisor

Barbro Karlsson
BDO Mälardalen AB

Valberedning

Charlotta Ekstedt, sammankallande
Ander González Fernández

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året beslutat att åter senarelägga underhållet av smidesräckena på plan 8 då behov funnits att prioritera ventilationsprojektet. Enligt plan kommer en okulärbesiktning av räckena att genomföras under år 2023.

Arbetet med tätning av ventilationskanalerna som påbörjades i november 2020 har avslutats under december 2022. OVK intyg efter godkänd kontroll erhöles 2022-12-13. Årets kostnadsförda del uppgick till totalt mkr 1,8 varav kostnaden för OVK besiktningen uppgick till tkr 51 och rengöring av kanalerna till tkr 44.

I samband med ventilationsarbetet byttes en frånluftsfläkt i port nr 29 samt installerades ytterligare en frånluftsfläkt i port nr 31. Den totala investeringen uppgick till tkr 241.

Årets juristarvode och besiktningkostnader uppgick till tkr 76 och är hänförligt till bostadsrättshavares ombyggnadsärenden, handläggning av förfallna avgifter, boendeärenden i samband med pågående ventilationsprojekt samt ärende gällande andrahandsuthyrning.

Till följd av den stora prisökningen på el har föreningens elkostnad ökat med tkr 70 (46%) jämfört med föregående år. Elförbrukningen minskade dock med 4 186 kWh (5%) exklusive el till de tre aktiverade laddpunkterna för el/hybridbilar.

Under år 2022 har 3 av 10 laddpunkter för el/hybridbilar varit aktiverade. Elförbrukningen för dessa platser har uppgått till kWh 3 078. Den rörliga debiteringen för elförbrukningen ökades från kr 2,30 till kr 4,60 fr.o.m. 2022-10-04.

Den fasta avgiften för de tre parkeringsplatserna höjdes från kr 350/månad till kr 575/månad från den månad som laddpunkten aktiverades.

Övriga 21 parkeringsavtal sades upp per 2022-12-31 för villkorsändring. Nya avtal har tecknats med villkorsändring fr.o.m. 2023-04-01 där avgiften har höjts från kr 350/månad till kr 575/månad. För de platser som fortsatt har motorvärmare ingår el.

I räkenskaperna för år 2022 har det inte tagits hänsyn till elprisstöd för perioden september 2021 - oktober 2022.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Styrelsen har beslutat att avvakta med beslut om nya fönsterventiler. Som en första åtgärd kommer i stället en översyn, och vid behov justering av fönstren, att göras under våren 2023 av ca 10 % av föreningens fönster. Därefter tas beslut om eventuella fortsatta åtgärder med beaktande av föreningens stadgar vad gäller underhållsansvaret.

Under 2023 planeras för stamspolning, okulärbesiktning av smidesräckena samt pelare och balkar på plan 8.

Föreningen planerar att amortera på det rörliga lånet under år 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 107 (107) medlemmar. Under året har 8 (14) medlemmar tillträtt samt 7 (7), medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (9) överlåtelser. Under året har en (två) medlem beviljats andrahandsuthyrning under en period av ett år.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 939	4 933	4 929	4 937
Resultat efter finansiella poster	-1 119	-951	-604	453
Årets resultat exkl avskrivningar	-60	103	466	1 497
Soliditet (%)	62,18	62,28	62,07	59,66
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,40	1,70	1,72	1,66
Lån/kvm bostadsyta kr	5 516	5 516	5 671	6 137
Lån/taxeringsvärde (%)	17,15	21,13	21,73	23,51
Fastighetens belåningsgrad (%)	36,81	36,23	36,53	39,33

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.

Förändringar i 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	2 366 549	-19 522 223	-951 092	61 074 405
Avsättning till yttre fond			495 000	-495 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-951 092	951 092	0
Årets resultat					-1 119 469	-1 119 469
Belopp vid årets utgång	66 314 698	12 866 473	2 861 549	-20 968 315	-1 119 469	59 954 936

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 968 314
årets resultat	-1 119 469
till yttre fonden avsättes	-495 000
	-22 582 783
behandlas så att	
ur yttre fonden ianspråktoes	-1 120 000
i ny räkning överföres	-21 462 783
	-22 582 783

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 938 648	4 933 013
Övriga rörelseintäkter		12 804	0
Summa rörelseintäkter		4 951 452	4 933 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 981 209	-3 632 041
Övriga externa kostnader	4	-384 077	-447 120
Personalkostnader	5	-147 659	-139 110
Avskrivningar		-1 059 514	-1 054 312
Summa rörelsekostnader		-5 572 459	-5 272 583
Rörelseresultat		-621 007	-339 570
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		89	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 551	-611 522
Summa finansiella poster		-498 462	-611 522
Resultat efter finansiella poster		-1 119 469	-951 092
Årets resultat		-1 119 469	-951 092

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 129 908	94 153 515
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	23 299	48 212
Inventarier, verktyg och installationer	8	340 183	109 941
Summa materiella anläggningstillgångar		93 493 390	94 311 668
Summa anläggningstillgångar		93 493 390	94 311 668
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 324 111	2 841 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	80 667	73 237
Summa kortfristiga fordringar		2 404 778	2 914 282
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		529 153	836 339
Summa kassa och bank		529 153	836 339
Summa omsättningstillgångar		2 933 930	3 750 621
SUMMA TILLGÅNGAR		96 427 320	98 062 289

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 181 171	79 181 171
Fond för yttre underhåll		2 861 549	2 366 549
Summa bundet eget kapital		82 042 720	81 547 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 968 314	-19 522 223
Årets resultat		-1 119 469	-951 092
Summa fritt eget kapital		-22 087 783	-20 473 314
Summa eget kapital		59 954 937	61 074 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 000 000	25 500 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	25 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 500 000	10 000 000
Deposition		50 000	50 000
Leverantörsskulder		125 458	127 334
Skatteskulder		7 218	10 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	789 708	1 299 979
Summa kortfristiga skulder		21 472 384	11 487 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 427 320	98 062 289

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 119 469	-951 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 059 514	1 054 312
Förändring skatteskuld/fordran		-3 352	1 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-63 307	104 376
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 573	0
Förändring av kortfristiga fordringar		157 291	-163 479
Förändring av leverantörsskulder		-1 876	-398 124
Förändring av kortfristiga skulder		9 984 156	10 490 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 081 837	10 032 846
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-241 236	-224 266
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-241 236	-224 266
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-10 500 000	-11 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 500 000	-11 000 000
Årets kassaflöde		-659 399	-1 191 420
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 426 224	4 617 645
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 766 825	3 426 224

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

	2022	2021
Årsavgifter	4 245 750	4 245 756
Hysesintäkter, bostäder	587 675	575 310
P-plats och garage	104 175	100 800
Hysesint, övr objekt ej moms	240	1 440
Övriga fakturerade kostnader	808	9 707
	4 938 648	4 933 013

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	82 162	81 051
Trädgårdsskötsel	166 589	122 038
Städkostnader	67 442	65 384
Hyra av entrémattor	6 304	6 304
Systematiskt brandskyddsarbete	0	36 538
Snöröjning/sandning	102 142	84 367
Hisskostnader	4 477	2 625
Besiktningkostnader	21 094	17 422
Inköp av parkeringstjänster	611	0
Reparationer	59 524	170 297
Hissreparationer	16 220	0
Trädgård och utemiljö	1 274	42 356
Planerat underhåll	1 817 331	1 454 756
El	219 407	150 917
Värme	835 010	866 401
Vatten och avlopp	194 828	203 547
Avfallshantering	162 229	161 480
Försäkringskostnader	65 165	64 203
Kabel-tv	22 700	22 102
Bredband	124 434	41 889
Förbrukningsinventarier	990	27 759
Förbrukningsmaterial	901	4 947
Övriga Serviceavtal	2 820	2 619
Förhandlingsersättning	6 426	0
Hyressättningsavgift	695	695
Övriga poster	435	2 344
	3 981 210	3 632 041

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	120 001	115 261
Porto	7 520	8 804
Föreningsgemensamma kostnader	18 423	0
Revisionsarvode	40 625	47 500
Ekonomisk förvaltning	97 376	94 752
Hyra kontorsmaskiner	14 852	15 720
Bankkostnader	3 704	3 200
Mäklararvode och juridisk konsultation	54 909	111 176
Projektledning ej aktiverbart	0	15 789
Underhållsplan	5 625	5 625
Övriga poster	21 042	29 293
	384 077	447 120

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	120 000	120 000
Övriga arvoden	8 000	0
Sociala avgifter	19 659	19 110
	147 659	139 110

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 031 035	107 916 710
Inköp		114 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 031 035	108 031 035
Ingående avskrivningar	-13 877 520	-12 859 629
Årets avskrivningar	-1 023 607	-1 017 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 901 127	-13 877 520
Utgående redovisat värde	93 129 908	94 153 515

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	463 555	463 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463 555	463 555
Ingående avskrivningar	-415 343	-378 922
Årets avskrivningar	-24 913	-36 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-440 256	-415 343
Utgående redovisat värde	23 299	48 212

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 750	7 809
Inköp	241 236	109 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	358 986	117 750
Ingående avskrivningar	-7 809	-7 809
Årets avskrivningar	-10 994	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 803	-7 809
Utgående redovisat värde	340 183	109 941

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	86 329	86 247
Momsfordran	97	54 971
Avräkningskonto förvaltare	2 187 672	2 539 886
Andra kortfristiga fordringar	12	109 941
Klientmedelskonto Swedbank	50 000	50 000
	2 324 110	2 841 045

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	33 064	32 101
Kabel-TV	39 875	36 781
Hyra inventarier/verktyg	4 734	3 713
Hemsida	642	642
Serviceavtal hiss	863	0
Intäkter laddstolpar	1 488	0
	80 666	73 237

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,97	2025-10-24	8 000 000	8 000 000
Swedbank	1,90	2025-09-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank	1,77	2023-12-21	10 500 000	10 500 000
Swedbank	2,775	2023-02-28	10 000 000	10 000 000
Avgår kortfristig del			-20 500 000	-10 000 000
			15 000 000	25 500 000

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 20,5 mkr.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 20 500 000 kr


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	46 827	25 391
Upplupna styrelsearvoden	128 000	120 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 331	22 831
Beräknat arvode för revision	40 000	38 125
Förutbetalda avgifter och hyror	280 536	392 837
Fastighetsel	32 754	25 419
Fjärrvärme	127 378	127 379
Avfallskostnader	3 064	2 539
Underhållsplan	5 625	5 625
Snöröjning	14 114	22 350
Reparationer och underhåll	39 898	387 918
Juridisk konsultation	9 719	31 375
Installationer, ventilation 2022, laddboxar 2021	36 461	87 353
Övriga poster	0	10 837
	789 707	1 299 979

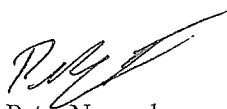
Not 13 Ställda säkerheter

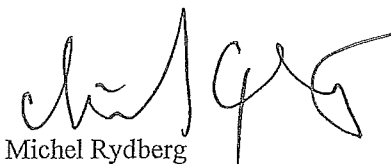
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Solna den 15 / 3 2023.


Monica Stendahl
Ordförande

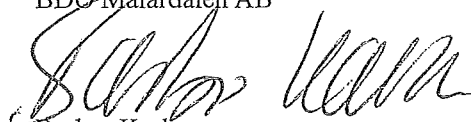

Mikael Lejewahl


Peter Nycander


Michel Rydberg


Ingeborg Watz Forslund

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/3 - 2023
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 2022.

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 2022 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 "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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken 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 2022 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 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 16 mars 2023

BDO Mälardalen AB

Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor