

Årsredovisning
för
Brf Ankdammen

769609-2555

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Ankdammen, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilket är föreningens 21:a 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 2023-12-31 74 bostadsrätter om totalt 5 962 kvm och 5 hyresrätter om totalt 474 kvm samt 24 parkeringsplatser, varav 14 platser med motorvärmare och 10 platser med laddningspunkter för elfordon samt 4 platser för mc-moped.

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 2023 till 1 589 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 ombesörjdes av Fastum AB, den tekniska förvaltningen av Cemi AB samt trädgårdsskötsel och vinterunderhåll av Craft Tech Sverige AB. Från och med 2024-01-01 ombesörjs den ekonomiska förvaltningen av Fastighetsägarna Service Stockholm 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 25 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Stendahl Mikael Lejewahl Michel Rydberg Kelly Soto Beltran Ingmarie Wahrolén
-----------	---

Suppleanter	Jenny Eyre Ronnie Bartosch
-------------	-------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 13 (14) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Revisorer

Maria Sukhova, revisor
Erik Danielsson, revisorssuppleant
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Charlotta Ekstedt, sammankallande
Carola Sköld

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2022 höjdes den fasta avgiften för de 3 parkeringsplatser där laddpunkterna var aktiverade, från kr 350/månad till kr 575/månad. Övriga 21 parkeringsavtal sades upp per 2022-12-31 för villkorsändring och nya avtal tecknades fr.o.m. 1 april 2023 där avgiften också höjdes till kr 575/månad.

Under våren 2023 gjordes en översyn av ca 10 % av samtliga fönster. Generellt ansågs fönstren vara i bättre skick än förväntat. Därefter togs beslut att göra en översyn av resterande fönster med start efter sommaren. Fönster justerades vid behov och drygt 100 fönsterventiler ersattes med nya. Kostnaden uppgick till Tkr 149.

I april 2023 meddelade MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap), efter tillsyn 2023-03-19 av föreningens två skyddsrum och skyddsrumsutrustning, att inte rikta några krav på åtgärder mot föreningen för några brister som upptäckts. Föreningen har under sommaren åtgärdat bristerna som påtalats, bl.a. nya skyddsrumsskyltar då färgen på skyltarna hade bleknat.

I maj 2023 utfördes okulärbesiktning av balkar, pelare och smidesräcken på kungsaltanen. Av besiktningens protokoll framgår att behov finns för ytterligare renovering då krönplåten är otät och risken för vatteninträngning bedöms som stor. Tätskiktet har inte heller tillräckligt uppvik mot altansargen efter tidigare renovering. Underhållsbehovet bedöms nu vara relativt omfattande. För att minska det löpande underhållet över tid beslöts att ansöka om bygglov för inklädningspelare med vit plåt, ny krönplåt samt att golvet förses med ny beläggning. Bygglov erhöles 2023-11-13. Föreningen har anlitat Raksystem och RISE som konsulter i projektet. Båda företagen har tidigare arbetat för föreningen i olika projekt. Årets kostnad för projektarbete och bygglov uppgår till Tkr 139. Förfrågningsunderlag för anbudsinbjudan kommer distribueras till ett flertal entreprenörer och utvärderas innan sommaren 2024.

I september 2023 erhöles elprisstöd för perioden september 2021- oktober 2022 med Tkr 39.

Under november månad genomfördes stamspolning i samtliga lägenheter, allmänna utrymmen och avloppsbrunnar på byggnadens baksida. Inga speciella anmärkningar rapporterades. De åtta lägenheterna på entréplan planeras att stamspolas varje år framöver och övriga lägenheter och stammar i allmänna utrymmen vart femte år.

Då EU beslutat att fasa ut belysning med kvicksilver beslutade styrelsen i september 2023 att byta samtliga lysrör i källarplan och vindsutrymmen till ledbelysning som till största delen är sensorstyrd. Kostnaden uppgick till Tkr 279.

Styrelsen beslutade i november 2023 att höja avgiften för bostadsrättshavare med 10% fr.o.m. 1 april 2024. Fastighetsägarna förhandlar om nya hyror för föreningens fem hyresrätter.

Ett förlikningsavtal undertecknades 2023-11-21 där föreningen erhöles ersättning med Tkr 247 till följd av bostadsrättshavares underlåtenhet att uppfylla sina skyldigheter till föreningen. Beloppet är ersättning för föreningens juristkostnader i ärendet under nästan tre år och har bokförts som skadestånd. Årets kostnad för juristarvode i ärendet uppgår till Tkr 152.

Föreningen amorterade Tkr 500 i maj och Tkr 500 i november på det rörliga lånet.

Föreningens rörliga lån om Mkr 9 hade förfallodag 2023-11-21 för villkorsändring. Ett nytt rörligt lån med samma belopp tecknades och hade vid tecknandet en räntesats på 4,457 %. Föreningens lån om Mkr 10,5 med förfallodag 2023-12-21 omförhandlades och ett nytt rörligt lån tecknades och hade vid tecknandet en räntesats på 4,436 %.

Elkostnaden för året minskade med Tkr 73 jämfört med f.å. i huvudsak till följd av lägre pris. Elförbrukningen minskade marginellt.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Arbetet med kungsaltan beräknas att påbörjas under augusti månad 2024. Föreningen har god likviditet men kan behöva ta ett nytt lån på del av investeringen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 105 (107) medlemmar. Under året har 9 (8) medlemmar tillträtt samt 11 (7), medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (6) överlåtelse. Under året har en (en) medlem beviljats andrahandsuthyrning under en period av ett år.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 013	4 944	4 933	4 929
Resultat efter finansiella poster	-102	-1 119	-951	-604
Årets resultat exkl avskrivningar	970	-60	103	466
Soliditet (%)	62,82	62,18	62,28	62,07
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,40	1,70	1,72
Skuldsättning/kvm (kr)	5 360	5 516	5 516	5 671
Lån/taxeringsvärde (%)	16,67	17,15	21,13	21,73
Fastighetens belåningsgrad (%)	36,00	36,81	36,23	36,53
Årsavgifter/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	713	713	713	713
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	5 787	5 954	5 954	6 122
Sparande/kvm (kr)	253	273	242	294
Räntekänslighet (%)	8	8	8	9
Energiskostand/kvm (kr)	184	194	189	162
Årsavgifternas andel i totala rörelseintäkter (%)	80	86	86	86

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Årets negativa resultat på tkr 102 beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Årets negativa kassaflöde beror på en extra amortering på 1 mkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 253 kr/m2.

Enligt föreningens stadgar fastställer styrelsen årsavgifterna så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter så som hyror m.m. ger täckning för föreningens utgifter på kort och lång sikt.

För att möta ökade räntekostnader samt bibehålla bra sparande till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höjga föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

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	2 861 549	-20 968 314	-1 119 469	59 954 937
Disposition av föregående års resultat:				-1 119 469	1 119 469	0
Avsättning yttre fond			488 000	-488 000		0
Ianspråktag yttre fond			-1 120 000	1 120 000		0
Årets resultat					-101 662	-101 662
Belopp vid årets utgång	66 314 698	12 866 473	2 229 549	-21 455 783	-101 662	59 853 275

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 455 783
årets resultat	-101 662
	-21 557 444

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	488 000
Ianspråkstagande fond för yttre underhåll	-657 300
i ny räkning överföres	-21 388 144
	-21 557 444

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 012 652	4 943 823
Övriga rörelseintäkter	3	299 154	7 629
Summa rörelseintäkter		5 311 806	4 951 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 788 457	-3 981 209
Övriga externa kostnader	5	-634 965	-384 077
Personalkostnader	6	-138 791	-147 659
Avskrivningar		-1 071 288	-1 059 514
Summa rörelsekostnader		-4 633 501	-5 572 459
Rörelseresultat		678 306	-621 007
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 787	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-783 754	-498 551
Summa finansiella poster		-779 967	-498 462
Resultat efter finansiella poster		-101 662	-1 119 469
Årets resultat		-101 662	-1 119 469

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	92 082 177	93 129 908
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	10 736	23 299
Inventarier, verktyg och installationer	9	329 189	340 183
Summa materiella anläggningstillgångar		92 422 102	93 493 390

Summa anläggningstillgångar **92 422 102** **93 493 390**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	10	1 498 062	2 324 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	81 537	80 667
Summa kortfristiga fordringar		1 579 598	2 404 778

Kassa och bank

Kassa och bank		1 269 810	529 153
Summa kassa och bank		1 269 810	529 153
Summa omsättningstillgångar		2 849 408	2 933 930

SUMMA TILLGÅNGAR **95 271 510** **96 427 320**

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		79 181 171	79 181 171
Fond för yttre underhåll		2 229 549	2 861 549
Summa bundet eget kapital		81 410 720	82 042 720

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-21 455 783	-20 968 314
Årets resultat		-101 662	-1 119 469
Summa fritt eget kapital		-21 557 445	-22 087 783
Summa eget kapital		59 853 275	59 954 937

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	19 500 000	20 500 000
Deposition		50 000	50 000
Leverantörsskulder		205 431	125 458
Skatteskulder		9 316	7 218
Övriga skulder		3 021	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	650 467	789 708
Summa kortfristiga skulder		20 418 235	21 472 384

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

95 271 510 96 427 320

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-101 662	-1 119 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 071 288	1 059 514
Förändring skatteskuld/fordran		2 098	-3 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		971 724	-63 307
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 573	5 573
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 433	157 291
Förändring av leverantörsskulder		79 973	-1 876
Förändring av kortfristiga skulder		-1 130 646	9 984 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-85 955	10 081 837
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-241 236
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-241 236
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	-10 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-10 500 000
Årets kassaflöde		-85 955	-659 399
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 766 825	3 426 224
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 680 871	2 766 825

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 Samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

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

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband och telefoni.

	2023	2022
Årsavgifter	4 248 839	4 245 750
Hysesintäkter, bostäder	606 376	587 675
P-plats och garage	152 175	109 350
Hysesint, övr objekt ej moms	0	240
Övriga fakturerade kostnader	5 262	808
	5 012 652	4 943 823

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Laddstolpar el-bilar moms	12 324	6 789
Elprisstöd	38 752	0
Erhållna skadestånd	247 658	0
Övriga intäkter	420	0
	299 154	6 789

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	69 905	82 162
Trädgårdsskötsel	140 144	166 589
Städkostnader	75 570	67 442
Hyra av entrémattor	6 676	6 304
Snöröjning/sandning	83 853	102 142
Hisskostnader	8 511	4 477
Besiktningkostnader	32 713	21 094
Inköp av parkeringstjänster	1 356	611
Reparationer	83 549	59 524
Hissreparationer	23 394	16 220
Trädgård och utemiljö	0	1 274
Planerat underhåll	657 300	1 817 331
El	145 964	219 407
Värme	910 824	835 010
Vatten och avlopp	124 896	194 828
Avfallshantering	167 464	162 229
Försäkringskostnader	70 668	65 165
Kabel-tv	25 134	22 700
Bredband	134 440	124 434
Förbrukningsinventarier	10 988	990
Förbrukningsmaterial	1 931	901
Övriga Serviceavtal	2 905	2 820
Förhandlingsersättning	7 069	6 426
Hyressättningsavgift	695	695
Övriga poster	2 508	435
	2 788 457	3 981 210

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	125 531	120 001
Porto	8 802	7 520
Föreningsgemensamma kostnader	18 513	18 423
Revisionsarvode	31 250	40 625
Ekonomisk förvaltning	102 277	97 376
Hyra kontorsmaskiner	14 757	14 852
Bankkostnader	3 042	3 704
Konsultarvode	129 931	0
Underhållsplan	6 250	5 625
Bygglovsavgifter	9 300	0
Övriga poster	22 070	21 042
Juridisk konsultation	163 242	54 909
	634 965	384 077

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	120 000	120 000
Övriga arvoden	0	8 000
Sociala avgifter	18 791	19 659
	138 791	147 659

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 031 035	108 031 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 031 035	108 031 035
Ingående avskrivningar	-14 901 127	-13 877 520
Årets avskrivningar	-1 047 731	-1 023 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 948 858	-14 901 127
Utgående redovisat värde	92 082 177	93 129 908
Bokfört värde byggnader	49 647 177	50 694 908
Bokfört värde mark	42 435 000	42 435 000
	92 082 177	93 129 908
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	463 555	463 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463 555	463 555
Ingående avskrivningar	-440 256	-415 343
Årets avskrivningar	-12 563	-24 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-452 819	-440 256
Utgående redovisat värde	10 736	23 299

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	358 986	117 750
Inköp	0	241 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	358 986	358 986
Ingående avskrivningar	-18 803	-7 809
Årets avskrivningar	-10 994	-10 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 797	-18 803
Utgående redovisat värde	329 189	340 183

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	87 001	86 329
Momsfordran	0	97
Avräkningskonto förvaltare	456 622	2 187 672
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Övriga klientmedelskonton	954 439	50 000
	1 498 062	2 324 110

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	32 232	33 064
Kabel-TV	41 379	39 875
Hyra inventarier/verktyg	4 075	4 734
Hemsida	657	642
Serviceavtal hiss	2 339	863
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	854	1 488
	81 536	80 666

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank, 2954143851	0,970	2025-10-24	8 000 000	8 000 000
Swedbank, 2854246994	1,900	2025-09-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank, 2852363072	4,436	2024-03-28	10 500 000	10 500 000
Swedbank, 2954187403	4,447	2024-02-28	9 000 000	10 000 000
Avgår kortfristig del			-19 500 000	-20 500 000
			15 000 000	15 000 000

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.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 19 500 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	67 141	46 827
Upplupna styrelsearvoden	120 000	128 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	22 831	25 331
Beräknat arvode för revision	30 000	40 000
Förutbetalda avgifter och hyror	209 290	280 536
Fastighetsel	14 945	32 754
Fjärrvärme	133 079	127 378
Avfallskostnader	3 269	3 064
Underhållsplan	0	5 625
Snöröjning	26 550	14 114
Reparationer och underhåll	7 250	39 898
Juridisk konsultation	0	9 719
Installationer, ventilation 2022, laddboxar 2021	0	36 461
Övriga poster	989	0
Vatten och avlopp	2 865	0
Konsultarvoden	8 000	0
Trivselåtgärd	1 528	0
Förbrukningsmaterial	636	0
Kontorsmaterial	1 819	0
Städmaterial	275	0
	650 467	789 707

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Monica Stendahl
Ordförande

Mikael Lejwahl

Michel Rydberg

Kelly Soto Beltran

Ingmarie Wahrolén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Sukhova
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: 489 Brf Ankdammen 230101-231231.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-19 15:42:15

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Mikael Lejewahl (19881003XXXX) Ledamot	2024-03-19 15:03:27
 MONICA STENDAHL (19510616XXXX) Ledamot	2024-03-19 12:55:22
 KELLY SOTO BELTRAN (19980406XXXX) Ledamot	2024-03-19 15:42:14
 MICHEL RYDBERG (19640328XXXX) Ledamot	2024-03-19 13:11:55
 Ingmarie Elisabet Wahrolén (19620817XXXX) Ledamot	2024-03-19 13:03:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
489 Brf Ankdammen 230101-231231.pdf (233698 byte)

756F06AE2AB651E2824AFA3C0E714038E4F48FA438223C814A7764574C8BC0BD48FC7908C98209356C3A
DA91ADEFAE12ACCE4651598B01E8ADD84C45CF8386EF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Signerad ÅR.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-20 14:28:05

Dokumentet är undertecknat av:

 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-03-20 14:28:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Signerad ÅR.pdf (5212408 byte)

EC7B3B860F1D072E6527DE77A91CFF24EBD3771AA0C59613160CBBC8DAC99018EDA6F9293ED466C55570
CE476B1D8525F4BC2B5E055E7AC18303EB8C643DA043

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support@ Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ankdammen, org.nr. 769609-2555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankdammen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ankdammen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Ankdammen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-20 05:45:04

Dokumentet är undertecknat av:

 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-03-20 05:45:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse Ankdammen.pdf (138929 byte)

52424071719272F50DEC63F1C749714E70DB5F905548C312E7C0479F62820E4AA112921CAE66FC856733
0F75C217378D22132063161EB607C099DDDA5E3122AC

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support