

# Bostadsrättsföreningen Ankdammen 33

Org.nr: 769623-2755

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankdammen 33, organisationsnummer 769623-2755, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2011-06-09

Ekonomisk plan registrerades år 2012-02-23

Föreningens stadgar registrerades år 2018-05-26

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Styrelse

Ordförande	Zakaria Lemmouh
Ledamot	Sofia Bryggare
Ledamot	Jens Carlander
Ledamot	Said Karimzadeh
Ledamot	Michel Nilsson
Ledamot	Sofia Nordqvist
Ledamot	Mohsen Tarzi
Suppleant	Christopher Lindblom
Suppleant	Lars-Göran Palm

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

#### Revisor

Extern	Emma Johansson
	Deltarev KB

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Helen Nylander sammankallande, och Joakim Blom

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-25

#### Förvaltning

##### Avtal

Teknisk förvaltning t o m 2021-03-31  
Teknisk förvaltning fr o m 2021-04-01  
Ekonomisk förvaltning t o m 2021-03-31  
Ekonomisk förvaltning fr om 2021-04-01

##### Leverantör

Nordstaden  
JMP Assistans & Förvaltning  
JMP Assistans & Förvaltning  
ABRF Group AB, (Allabrf)

## Information om fastigheten

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Nordeuropa Försäkring.

I avtalet ingår styrelseförsäkring.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Byggmästaren 4 i Solna

### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1959-1960

Mark: 1 889 m<sup>2</sup>.

Totala byggnadsarean uppgår till 6 370 m<sup>2</sup> varav 4954 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsarea och 363 m<sup>2</sup> lokalarea.

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
3 rok	7
4 rok	35
5 rok	7
Summa	49

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
4 rok	3
Summa	3
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>	<b>52</b>

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	7	363

### Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	32	32

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2012-2013	
Omtrådning EL	2012-2013	
Omläggning takavvattning	2012-2013	
Nya hissar	2013	
Radiatorventiler utbytta	2013	
Sopanläggning molokbehållare	2014	
Undercentral för fjärrvärme utbytt	2014	
Nya entrépartier och låsning	2014-2015	
Fiberbaserat bredband till alla lägenheter	2015	
Värme och ventilationsåtgärder	2016	
Renovering fasad partiellt, yttre trappa och fasadbelysning	2018	
Högtryckspolning avlopp	2018	
Brandsäkerhets komplettering allmänna utrymmen	2018	
Ventilationsrenovering, injustering	2019	
Utbyte av en hissmotor, kringutrustning och elektronik	2019	
Byte av belysning trapphus, hisshallar, nödbelysning	2019	
Injustering och OVK bostäder	2022	140 tkr
Parkering, mindre renovering	2022	15 tkr
Tvättstuga, mangel och torktumlare	2022-2023	120 tkr
Stamspolning köks-avlopp	2023	50 tkr
Terrass- och trapp-räcken, renovering	2023	50 tkr
Sopbehållare, renovering	2024	42 tkr
VS-system och radiatorer	2025	650 tkr
Tvättstuga, renovering	2025	200 tkr
Kontroll och underhåll fönster/fönsterbleck	2026	15 tkr
Byte 2 tvättmaskiner	2028	145 tkr
Balkongplatta, målning undersida	2028	130 tkr
Gemensamma utrymmen	2030	500 tkr

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen förändring är planerad för 2022.

Förhandlingar att sälja mark till ett större byggprojekt ligger vilande i avvaktan på Solna stads detaljplan.

Amortering gjordes med totalt 2 000 tkr.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	86
Tillkommande medlemmar under året	12
Avgående medlemmar under året	12
Under året har 6 överlåtelse skett.	

**86 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 226	4 181	4 176	4 157
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 114	656	-2 149	519
Soliditet <sup>1</sup> , %	65	64	63	63
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	642	642	642	642
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 584	10 033	10 570	10 570

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 364 538	3 722 323	2 158 719	-5 162 083	655 922	84 739 419
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			300 000	-300 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				655 922	-655 922	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					1 113 645	1 113 645
Belopp vid årets utgång	83 364 538	3 722 323	2 458 719	-4 806 161	1 113 645	85 853 064

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 806 161
Årets resultat	1 113 645
<b>Totalt</b>	<b>-3 692 516</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	300 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-3 992 516
<b>Totalt</b>	<b>-3 692 516</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	4 226 277	4 181 402
Övriga rörelseintäkter		180 854	37 042
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 407 131</b>	<b>4 218 444</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-1 547 542	-1 593 902
Administration och förvaltning	4	-156 446	-176 680
Personalkostnader	5	-123 104	-128 993
Avskrivningar		-1 128 164	-1 127 623
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 955 256</b>	<b>-3 027 198</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 451 875</b>	<b>1 191 246</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 437	2 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 667	-537 340
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-338 230</b>	<b>-535 324</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 113 645</b>	<b>655 922</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>1 113 645</b>	<b>655 922</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 113 645</b>	<b>655 922</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	130 339 100	131 439 796
Inventarier, verktyg och installationer	7	384 644	412 112
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>130 723 744</b>	<b>131 851 908</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>130 723 744</b>	<b>131 851 908</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 113 974	8 673
Övriga fordringar		180 441	13 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 890	50 211
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 323 305</b>	<b>71 912</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 047 231	600 893
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 047 231</b>	<b>600 893</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 370 536</b>	<b>672 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 094 280</b>	<b>132 524 713</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		87 086 861	87 086 861
Fond för yttre underhåll		2 458 719	2 158 719
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 545 580</b>	<b>89 245 580</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 806 161	-5 162 083
Årets resultat		1 113 645	655 922
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 692 516</b>	<b>-4 506 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>85 853 064</b>	<b>84 739 419</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	44 785 814	46 785 814
Övriga skulder		94 000	94 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>44 879 814</b>	<b>46 879 814</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		164 529	34 698
Skatteskulder		8 012	6 452
Övriga skulder		126 899	30 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 061 962	833 412
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2 361 402</b>	<b>905 480</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 094 280</b>	<b>132 524 713</b>



# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	15, 20 respektive 50 år
Installationer	20 år

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	2 993 748	2 989 004
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	353 614	337 067
Lokaler	686 453	652 731
Garage och p-platser	202 800	202 600
	<b>1 242 867</b>	<b>1 192 398</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 366	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-19 704	0
	<b>-10 338</b>	<b>0</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>4 226 277</b>	<b>4 181 402</b>

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	135 408	105 932
Uppvärmning	530 873	522 458
Vatten och avlopp	72 000	80 000
Sophämtning	79 685	61 794
	<b>817 966</b>	<b>770 184</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	77 579	149 068
Fastighetsstäd	93 365	128 005
Trädgårdsskötsel	4 976	0
Bevakningskostnader	18 150	0
	<b>194 070</b>	<b>277 073</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband / TV	116 491	119 719
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	58 021	57 442
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	119 728	118 168
	<b>177 749</b>	<b>175 610</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	241 266	0
Övriga reparationer	0	251 316
	<b>241 266</b>	<b>251 316</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 547 542</b>	<b>1 593 902</b>
<b>Not 4. Administration och förvaltning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	59 797	61 694
Extra ekonomisk förvaltning	7 363	0
	<b>67 159</b>	<b>61 694</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	32 058	30 230
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	26 127	0
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	738	0
Konsultarvode	12 762	51 329
Bankkostnader	3 701	4 722
Övriga kostnader	13 901	28 705
	<b>31 102</b>	<b>84 756</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>156 446</b>	<b>176 680</b>

Not 5. Personalkostnader	2021	2020
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	95 300	97 551
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	27 804	31 442
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>123 104</b>	<b>128 993</b>

Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	140 470 013	140 470 013
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>140 470 013</b>	<b>140 470 013</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 9 030 217	- 7 930 068
Årets avskrivningar	- 1 100 696	- 1 100 149
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 130 913</b>	<b>-9 030 217</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 339 100</b>	<b>131 439 796</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	59 234 000	59 234 000
Taxeringsvärde mark	77 152 000	77 152 000
	<b>136 386 000</b>	<b>136 386 000</b>

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	549 482	549 482
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>549 482</b>	<b>549 482</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 137 370	- 109 866
Årets avskrivningar	- 27 468	- 27 504
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-164 838</b>	<b>-137 370</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>384 644</b>	<b>412 112</b>

Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SBAB	2022-12-21	0,35 %	12 133 333	12 133 333
SBAB	2022-03-08	1,24 %	11 316 743	11 316 743
SBAB	2022-12-09	0,35 %	11 933 334	13 933 334
SBAB	2024-07-25	0,63 %	9 402 404	9 402 404
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>44 785 814</b>	<b>46 785 814</b>

Not 9. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	58 600 000	58 600 000
<b>Summa:</b>	<b>58 600 000</b>	<b>58 600 000</b>

# Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022

---

Zakaria Lemmouh

---

Sofia Bryggare

---

Jens Carlander

---

Said Karimzadeh

---

Michel Nilsson

---

Sofia Nordqvist

---

Mohsen Tarzi

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Deltarev KB

---

Emma Johansson

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Said Karimzadeh

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ankdammen

Serienummer: 19650921xxxx

IP: 195.198.xxx.xxx

2022-04-26 06:53:51 UTC



## Zakaria-Yassari Lemmouh

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ankdammen

Serienummer: 19780301xxxx

IP: 130.237.xxx.xxx

2022-04-26 06:56:05 UTC



## Sofia Elisabeth Bryggare

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ankdammen

Serienummer: 19791204xxxx

IP: 78.69.xxx.xxx

2022-04-26 07:02:07 UTC



## Sofia Karolina Nordqvist

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ankdammen

Serienummer: 19950708xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2022-04-26 07:08:36 UTC



## MOHSEN TARZI

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ankdammen

Serienummer: 19710330xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-04-26 07:20:29 UTC



## MICHEL NILSSON

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ankdammen

Serienummer: 19690708xxxx

IP: 198.184.xxx.xxx

2022-04-26 08:13:56 UTC



## JENS CARLANDER

### Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ankdammen

Serienummer: 19730828xxxx

IP: 78.69.xxx.xxx

2022-04-26 09:58:36 UTC



## EMMA JOHANSSON

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Emma Johansson

Serienummer: 19811217xxxx

IP: 213.212.xxx.xxx

2022-04-26 15:28:58 UTC



Penneo dokumentnyckel: W1PDU-QAGLC-857AL-FVKIE-EGU56-Y570E

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Ankdammen 33

Org.nr 769623-2755

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ankdammen 33 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisions sed 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ankdammen 33 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

### **Anmärkningar**

Föreningen har inte i rätt tid betalat mervärdesskatt, avdragen skatt och sociala avgifter. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt Lag om ekonomiska föreningar. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm

---

Emma Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## EMMA JOHANSSON

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Emma Johansson

Serienummer: 19811217xxxx

IP: 213.212.xxx.xxx

2022-04-26 15:28:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>