

Årsredovisning
för
Brf Ankdammen

769609-2555

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Ankdammen, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens 18: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 11 maj 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 1 i Solna kommun. Föreningen hade per 2020-12-31 74 bostadsrätter och 5 hyresrätter om totalt 474 kvm samt 24 parkeringsplatser.

Lägenhetsbestånd:

<u>Totalt</u>			<u>Varav hyresrätter</u>	
<u>Antal lägenheter</u>	<u>Antal rum</u>	<u>Kvm / lgh</u>	<u>Antal lägenheter</u>	<u>Kvm/lgh</u>
3 st	1 rum och kök	28-29	-	-
34 st	2 rum och kök	61-62	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 2020 till 1 429 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 Förvaltning AB samt trädgårdsskötsel och vinterunderhåll av Crafttech Sverige AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 juni 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monica Stendahl Britta Gustafsson Kari-Pekka Santala Fredrik Boulund Emelie Wallon	avgick i samband med flytt 2020-09-22
Suppleanter	Andreas Jivsäter Gunilla Djupmark	

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 december 2020 utsåg styrelsen Lennart Åström, tidigare styrelseledamot, till adjungerad styrelseledamot för att ta fram underlag för beslut gällande bredband och laddstolpar för elbilar.

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 påverkas av externa faktorer.

Föreningen erhöll en uppsägning av en hyresrätt, 2 rok 62 kvm, per 2019-12-31. I mars reglerade dödsboet föreningens krav på Tkr 40 med anledning av bristande vårdplikt av lägenheten. Föreningen upplåt hyresrätten som bostadsrätt i januari månad. Försäljningspris Mkr 2,7.

Radonmätning påbörjades 2019 och avslutades i mars 2020. I 18 av totalt 79 lägenheter (23 %) var alla uppmätta värden under gällande gräns- och riktvärde som är 200 Bq/m³.

I november 2018 tecknade föreningen ett tjänsteavtal med Norrenergi AB gällande Värmesmart för att styra om fastighetens värmesystem bättre än traditionell styrning. Den uppskattade energibesparingen uppgick till 8 %. Enligt Norrenergis rapport under utvärderingsperioden maj 2019 - april 2020 uppgick energibesparingen till 14,7 %.

I augusti reglerade Folksam föreningens krav på Tkr 20 för kostnader avseende vattenskada år 2019 i en bostadsrätt där skadan omfattades av bostadsrättsinnehavarens försäkringsbolag.

I december 2019 utförde RISE CBI Betonginstitut en okulär undersökning och bomknackning av samtliga balkar och pelare samt mätning av täckande betongskikt och karbonatiseringsdjup på kungsaltanen, plan 8. Syftet var att bedöma konstruktionernas reparationsbehov beroende på dess nuvarande tillstånd som ett första steg i en åtgärds kalkyl. Baserat på resultatet beslöt styrelsen att reparationsarbetet skulle påbörjas under våren/sommaren 2020 och då även inkludera slipning och målning av samtliga smidesräcken.

I maj 2020 tecknade föreningen ett entreprenadkontrakt med Dipart Entreprenad AB för reparationsarbetet och anlitate Projektledarhuset AB för projektledning och besiktning. Arbetet påbörjades i augusti och avslutades i december. Under arbetets gång konstaterades att pelarna försämrats kraftigt efter RICE rapport. Skadorna hade blivit fler till antalet och större. Tidigare skador hade inte heller lagats på ett tillfredsställande sätt. Den totala kostnaden för projektet uppgick till Mkr 1,5. Styrelsen beslöt att senarelägga reparationen av smidesräckena. I december beslöt att klä in tre av balkarnas sidor med plåt för att förhindra att vatten tränger ner mellan balkar och pelare och därmed kunna minska underhållskostnaderna över tiden.

I september anskaffades ett nytt torkskåp. Investeringen uppgick till Tkr 31.

Föreningen har i mars och september amorterat totalt Mkr 3 på det rörliga lånet.

Arbetet med filmning och tätning av ventilationskanalerna samt byte av fönsterventiler försenades p.g.a. covid-19 och byte av entreprenör. Den nya entreprenören, VTS Ventilation AB, återupptog arbetet i november. Årets kostnad inklusive konsultkostnader uppgick till Tkr 111. Arbetet har fortsatt i januari 2021.

I november beslutade styrelsen att acceptera Fastum Holding ABs erbjudande att om att lösa in föreningens 25 aktier i Fastum AB till en köpeskilling om Tkr 50. Aktierna som erhållits år 2013 som utdelning från UBC Ekonomisk Förvaltning var bokförda till Tkr 47,5.

En brandbesiktning genomfördes i december. I rapporten finns två anmärkningar som båda kommer åtgärdas i början av februari 2021.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Plåtinklädnaden av balkarna på kungsaltan har färdigställts under januari 2021 till en kostnad av Tkr 272.

Arbetet med tätning av ventilationskanaler och nya fönsterventiler fortsätter under år 2021.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska göras under år 2021.

Styrelsens målsättning är att på årsstämman 2021 presentera förslag till beslut gällande bredband och laddstolpar för elbilar.

Föreningen planerar att amortera Mkr 1 på det rörliga lånet under år 2021.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 107 (104) medlemmar. Under året har 10 (13) medlemmar tillträtt samt 7 (14), medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (10) överlåtelser och en upplåtelse. Tre (tre) medlemmar har beviljats ny eller förlängd andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 929	4 937	4 929	4 926
Resultat efter finansiella poster	-604	453	-599	-754
Årets resultat exkl avskrivningar	466	1 497	457	294
Soliditet (%)	62,07	59,66	58,82	58,53
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	1,66	1,90	2,33
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång (kr)	5 671	6 137	6 293	6 448
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	21,73	23,51	32,40	33,20
Fastighetens belåningsgrad (%)	36,53	39,33	40,06	40,43

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 618 943	10 862 228	1 574 549	-18 578 528	452 670	59 929 862
Ökning av insatskapital	695 755	2 004 245				2 700 000
Disposition av föregående års resultat:				452 670	-452 670	0
Avsättning yttre fond, 2020			346 000	-346 000		0
Årets resultat					-604 365	-604 365
Belopp vid årets utgång	66 314 698	12 866 473	1 920 549	-18 471 858	-604 365	62 025 497

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 125 858
årets resultat	-604 365
till yttre fonden avsättes	-346 000
	-19 076 223
behandlas så att i ny räkning överföres	-19 076 223
	-19 076 223

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 929 182	4 936 775
Övriga rörelseintäkter		19 236	5 458
Summa rörelseintäkter		4 948 418	4 942 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 199 731	-2 228 356
Övriga externa kostnader	4	-501 497	-444 566
Personalkostnader	5	-139 550	-108 693
Avskrivningar	6, 7, 8	-1 061 151	-1 049 290
Summa rörelsekostnader		-4 901 930	-3 830 905
Rörelseresultat		46 488	1 111 328
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		2 500	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-653 353	-664 568
Summa finansiella poster		-650 853	-658 658
Resultat efter finansiella poster		-604 365	452 670
Årets resultat		-604 365	452 670

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	95 057 081	96 074 972
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	84 633	97 218
Summa materiella anläggningstillgångar		95 141 714	96 172 190
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	47 500
Summa anläggningstillgångar		95 141 714	96 219 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 293 886	2 838 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	68 090	73 568
Summa kortfristiga fordringar		2 361 975	2 911 705
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 416 587	1 313 391
Summa kassa och bank		2 416 587	1 313 391
Summa omsättningstillgångar		4 778 562	4 225 096
SUMMA TILLGÅNGAR		99 920 276	100 444 786

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 181 171	76 481 171
Fond för yttre underhåll		1 920 549	1 574 549
Summa bundet eget kapital		81 101 720	78 055 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 471 858	-18 578 528
Årets resultat		-604 365	452 670
Summa fritt eget kapital		-19 076 223	-18 125 858
Summa eget kapital		62 025 497	59 929 862
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	36 500 000	39 500 000
Summa långfristiga skulder		36 500 000	39 500 000
Kortfristiga skulder			
Deposition		50 000	50 000
Leverantörsskulder		525 458	244 768
Skatteskulder		9 414	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	809 907	720 155
Summa kortfristiga skulder		1 394 779	1 014 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 920 276	100 444 786

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-604 365	452 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 061 151	1 049 290
Förändring skatteskuld/fordran		44 115	15 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		500 901	1 517 532
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 103	22 169
Förändring av leverantörsskulder		280 690	-66 457
Förändring av kortfristiga skulder		89 751	-51 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten		870 239	1 421 557
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-30 675	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		47 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		16 825	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		2 700 000	0
Förändring av långfristiga skulder		-3 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		587 064	421 557
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 030 580	3 609 024
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 617 645	4 030 580

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Stambyte	40 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 245 249	4 201 116
Hysesintäkter, bostäder	565 335	625 662
P-plats och garage	100 800	100 800
Hysesint, övr objekt ej moms	1 440	1 440
Övriga fakturerade kostnader	16 358	7 757
	4 929 182	4 936 775

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	77 220	101 829
Trädgårdsskötsel	130 506	123 482
Städkostnader	66 771	64 168
Hyra av entrémattor	6 304	6 180
Snöröjning/sandning	18 285	52 709
Hisskostnader	2 563	2 488
Besiktningkostnader	15 903	23 451
Reparationer	184 906	232 773
Hissreparationer	7 928	23 104
Planerat underhåll	1 441 368	331 145
El	104 560	117 328
Värme	752 556	770 747
Vatten och avlopp	201 092	189 728
Avfallshantering	103 110	97 769
Försäkringskostnader	63 982	60 631
Självrisker	0	3 921
Kabel-tv	22 031	21 686
Försäkringsersättningar	-19 768	0
Förbrukningsinventarier	14 112	0
Förbrukningsmaterial	1 876	1 720
Övriga Serviceavtal	2 756	2 663
Hyressättningsavgift	695	834
Övriga poster	975	0
	3 199 731	2 228 356

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	112 891	108 783
Fastighetsavgift ändrad taxering	0	12 412
Porto	6 198	3 067
Föreningsgemensamma kostnader	827	5 376
Revisionsarvode	44 875	37 750
Ekonomisk förvaltning	92 624	94 957
Hyra kontorsmaskiner	25 610	16 841
Bankkostnader	3 295	1 645
Mäklararvode och juridisk konsultation	65 863	8 838
Projektledning ej aktiverbart	96 497	110 795
Underhållsplan	5 000	4 375
Upprättande av energideklaration	0	13 500
Bygglovsavgifter	12 900	0
Övriga poster	34 917	26 226
	501 497	444 565

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	120 000	90 000
Sociala avgifter	19 550	18 693
	139 550	108 693

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 916 710	107 916 710
Ingående avskrivningar	-11 841 738	-10 823 847
Årets avskrivningar	-1 017 891	-1 017 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 859 629	-11 841 738
Utgående redovisat värde	95 057 081	96 074 972

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	432 880	286 238
Inköp	30 675	0
Återföring felaktig utrangering 2017	0	146 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463 555	432 880
Ingående avskrivningar	-335 662	-158 206
Årets avskrivningar	-43 260	-30 814
Återföring felaktig utrangering 2017	0	-146 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-378 922	-335 662
Utgående redovisat värde	84 633	97 218

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	7 809	7 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 809	7 809
Ingående avskrivningar	-7 809	-7 224
Årets avskrivningar	0	-585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 809	-7 809
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
Avyttring 2020	-47 500	0
	0	47 500

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

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	86 247	86 247
Skattefordran	0	34 701
Avräkningskonto förvaltare	2 151 058	2 667 189
Andra kortfristiga fordringar	6 581	0
Klientmedelskonto Swedbank	50 000	50 000
	2 293 886	2 838 137

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	32 102	31 880
Kabel-TV	5 938	5 921
Hyra inventarier/verktyg	4 331	4 270
Ekonomisk förvaltning	25 719	24 891
Hemsida	0	231
Reglering vatten	0	6 374
	68 090	73 567

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,89	2021-11-25	15 000 000	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	0,69	rörlig	4 000 000	7 000 000
			36 500 000	39 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	64 833	65 006
Upplupna styrelsearvoden	120 000	90 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	22 831	17 831
Beräknat arvode för revision	38 125	34 000
Förutbetalda avgifter och hyror	404 983	366 999
Fastighetsel	11 716	10 763
Fjärrvärme	102 271	100 351
Avfallskostnader	7 555	3 927
Vattenskada	0	19 768
Underhållsplan	5 000	5 000
Snöröjning	6 765	1 989
Självrisker	0	3 921
Reparationer	11 369	0
Hyra kontorsmaskin	6 175	0
Övriga poster	8 284	600
	809 907	720 155

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	53 000 000	53 000 000

Solna den *18/3* 2021.



Monica Stendahl
Ordförande



Emelie Wallon



Britta Gustafsson



Kari-Pekka Santala

Vår revisionsberättelse har lämnats *25/3 - 2021*
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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 2020 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 25 mars 2021

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor