

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ankdammen**

769609-2555

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Ankdammen, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019, vilket är föreningens 17:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är 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 2019-12-31 73 bostadsrätter och 6 hyresrätter om totalt 536 kvm samt 24 parkeringsplatser. En av hyresrätterna på 62 kvm har upplåtits till bostadsrätt 2020-01-29.

#### 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            | 2                        | 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 2019 till 1 377 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 9 april 2019 haft följande sammansättning:

|           |  |
|-----------|--|
| Ledamöter | Mackis Chatzikiriakos<br>Monica Stendahl<br>Britta Gustafsson<br>Kari-Pekka Santala<br>Fredrik Boulund |
|-----------|--|

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| Suppleanter | Mikael Eriksson<br>Gunilla Djupmark |
|-------------|-------------------------------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 15 (17) protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Revisor

Barbro Karlsson  
BDO Mälardalen AB

Valberedning

Charlotta Ekstedt

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Energideklarationen uppdaterades 2019-02-05 av Fastighetsägarna Service.

Under våren 2019 ersattes befintliga armaturer i trapphuset i port nr 31 med en energieffektivare ledbelysning som är sensorstyrd, motsvarande den som genomfördes år 2018 i port nr 29. I samband med detta arbete utfördes även ommålning av trapphuset. Den totala kostnaden uppgick till Kkr 326.

De brister som framkom vid stamspolningen i december 2018 åtgärdades i juni 2019 till en kostnad av Kkr 37.

Föreningen har i september 2019 amorterat Mkr 1 på det rörliga lånet.

Under oktober 2019 utfördes, efter filmning, tätning av två ventilationskanaler i port nr 29 till en kostnad av Kkr 72.

Inför den planerade renoveringen av pelare och balkar på kungsaltanen, plan 8, genomförde RISE CBI Betonginstitutet i december 2019 en kompletterande undersökning av samtliga pelare och balkar med syfte att bedöma konstruktionens reparationsbehov på dess nuvarande tillstånd som ett första steg i en åtgärds kalkyl. I undersökningen ingick bomknackning och mätning av täckande betongskikt och karboniseringsdjup. Baserat på resultatet beslöt styrelsen att senarelägga reparationsarbetet av pelare, balkar samt smidesräcken till våren/ sommaren 2020.

### *Förväntningar avseende den framtida utvecklingen*

Föreningen erhöll en uppsägning av en hyresrätt om 62 kvm per 2019-12-31. Lägenheten har upplåtits till bostadsrätt 2020-01-29 till ett pris av 2,7 mkr.

Med början i februari 2020 kommer de ventilationskanaler som inte åtgärdades under 2019 att filmas och de som är i behov av tätning kommer att åtgärdas.

Renovering av balkar, pelarna och smidesräcken på kungsaltanen, plan 8, planeras äga rum under våren/sommaren 2020 enligt resultatet från den undersökning som gjordes av RISE-CBI Betonginstitutet i december 2019.

Gamla fönsterventiler i samtliga lägenheter, som inte är bytta tidigare, planeras att bytas ut under år 2020.

Föreningen planerar att amortera Mkr 3 på det rörliga lånet under år 2020.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 104 (105) medlemmar. Under året har 13 (13) medlemmar tillträtt samt 14 (20), medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (9) antal överlåtelse. Tre (två) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under året.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                    | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                 | 4 937       | 4 929       | 4 926       | 4 889       |
| Resultat efter finansiella poster               | 453         | -599        | -754        | -5 480      |
| Årets resultat exkl avskrivningar               | 1 497       | 457         | 294         | -4 440      |
| Soliditet (%)                                   | 59,66       | 58,82       | 58,53       | 57,17       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                    | 1,66        | 1,90        | 2,33        | 2,30        |
| Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång (kr) | 6 137       | 6 293       | 6 448       | 6 759       |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)       | 23,51       | 32,40       | 33,20       | 34,80       |
| Fastighetens belåningsgrad (%)                  | 39,33       | 40,06       | 40,43       | 40,88       |

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-<br>insatser | Upplåtelse<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|---|----------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 65 618 943           | 10 862 228           | 1 261 549                      | -17 666 127            | 599 402           | 60 675 995 |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                      |                                | 599 402                | -599 402          | 0          |
| Avsättning yttre<br>fond, 2019                |                      |                      | 313 000                        | -313 000               |                   | 0          |
| Årets resultat                                |                      |                      |                                |                        | 452 670           | 452 670    |
| Belopp vid årets<br>utgång                    | 65 618 943           | 10 862 228           | 1 574 549                      | -17 379 725            | 452 670           | 61 128 665 |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                    |
|--|--------------------|
| ansamlad förlust                           | -18 578 528        |
| årets resultat                             | 452 670            |
| till yttre fonden avsättes                 | -313 000           |
|  | <b>-18 438 858</b> |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -18 438 858        |
|  | <b>-18 438 858</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 4 936 775                         | 4 929 026                         |
| Övriga rörelseintäkter                     |            | 5 458                             | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>4 942 232</b>                  | <b>4 929 026</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -2 245 197                        | -3 258 003                        |
| Övriga externa kostnader                   | 4          | -427 725                          | -336 485                          |
| Personalkostnader                          | 5          | -108 693                          | -97 384                           |
| Avskrivningar                              | 6, 7, 8    | -1 049 290                        | -1 056 573                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | <b>-3 830 905</b>                 | <b>-4 748 445</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 111 328</b>                  | <b>180 581</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 5 911                             | 704                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -664 568                          | -780 686                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-658 658</b>                   | <b>-779 982</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>452 670</b>                    | <b>-599 401</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>452 670</b>                    | <b>-599 401</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 6          | 96 074 972         | 97 092 863         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 7          | 97 218             | 128 032            |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8          | 0                  | 585                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>96 172 190</b>  | <b>97 221 480</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 9          | 47 500             | 47 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>47 500</b>      | <b>47 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>96 219 690</b>  | <b>97 268 980</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                              | 10         | 2 838 137          | 1 994 836          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 11         | 73 568             | 47 375             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>2 911 705</b>   | <b>2 042 211</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 1 313 391          | 1 799 070          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>1 313 391</b>   | <b>1 799 070</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>4 225 096</b>   | <b>3 841 281</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>100 444 786</b> | <b>101 110 261</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 76 481 171         | 76 481 171         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 574 549          | 1 261 549          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>78 055 720</b>  | <b>77 742 720</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -18 578 528        | -17 666 127        |
| Årets resultat                               |            | 452 670            | -599 401           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-18 125 858</b> | <b>-18 265 528</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>59 929 862</b>  | <b>59 477 192</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 39 500 000         | 40 500 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>39 500 000</b>  | <b>40 500 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Deposition                                   |            | 50 000             | 50 000             |
| Leverantörsskulder                           |            | 244 768            | 311 225            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 720 155            | 771 843            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 014 924</b>   | <b>1 133 068</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>100 444 786</b> | <b>101 110 261</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   |            | 452 670                           | -599 401                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 1 049 290                         | 1 056 573                         |
| Förändring skatteskuld/fordran  |            | 15 572                            | 3 002                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 517 532</b>                  | <b>460 174</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | 22 169                            | 11 335                            |
| Förändring av leverantörsskulder  |            | -66 457                           | 81 819                            |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | -51 688                           | -16 228                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>1 421 557</b>                  | <b>537 100</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | 0                                 | -50 350                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>0</b>                          | <b>-50 350</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Förändring av långfristiga skulder  |            | -1 000 000                        | -1 000 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-1 000 000</b>                 | <b>-1 000 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>421 557</b>                    | <b>-513 250</b>                   |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |            |                                   |                                   |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |            | 3 609 024                         | 4 122 273                         |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |            | <b>4 030 580</b>                  | <b>3 609 024</b>                  |

## 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

|                              | 2019             | 2018             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 4 201 116        | 4 201 116        |
| Hysesintäkter, bostäder      | 625 662          | 616 569          |
| P-plats och garage           | 100 800          | 100 800          |
| Hysesint, övr objekt ej moms | 1 440            | 1 440            |
| Övriga fakturerade kostnader | 7 757            | 9 101            |
|                              | <b>4 936 775</b> | <b>4 929 026</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                | 2019             | 2018             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel              | 101 829          | 84 375           |
| Trädgårdsskötsel               | 123 482          | 129 167          |
| Städkostnader                  | 64 168           | 73 095           |
| Hyra av entrémattor            | 6 180            | 0                |
| Snöröjning/sandning            | 52 709           | 72 901           |
| Hisskostnader                  | 2 488            | 3 840            |
| Besiktningkostnader            | 23 451           | 18 650           |
| Reparationer                   | 232 773          | 101 339          |
| Hissreparationer               | 23 104           | 6 499            |
| Trädgård och utemiljö          | 0                | 70 375           |
| Planerat underhåll             | 331 145          | 1 273 264        |
| El                             | 117 328          | 149 570          |
| Värme                          | 770 747          | 843 309          |
| Vatten och avlopp              | 189 728          | 198 907          |
| Avfallshantering               | 97 769           | 72 722           |
| Försäkringskostnader           | 60 631           | 62 292           |
| Självrisker                    | 3 921            | 50 005           |
| Kabel-tv                       | 21 686           | 21 209           |
| Bredband                       | 0                | 4 518            |
| Förbrukningsinventarier        | 0                | 639              |
| Förbrukningsmaterial           | 1 720            | 1 771            |
| Korttidshyra av invent/verktyg | 16 841           | 16 209           |
| Övriga Serviceavtal            | 2 663            | 2 513            |
| Hyressättningsavgift           | 834              | 834              |
|                                | <b>2 245 197</b> | <b>3 258 003</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift                       | 108 783        | 106 255        |
| Fast.skatt/avgift ändrad tax           | 12 412         | 632            |
| Porto                                  | 3 067          | 2 920          |
| Föreningsgemensamma kostnader          | 5 376          | 3 850          |
| Revisionsarvode                        | 37 750         | 31 250         |
| Ekonomisk förvaltning                  | 94 957         | 90 222         |
| Bankkostnader                          | 1 645          | 2 180          |
| Mäklararvode och juridisk konsultation | 8 838          | 18 550         |
| Projektledning ej aktiverbart          | 110 795        | 49 719         |
| Underhållsplan                         | 4 375          | 3 750          |
| Upprättande av energideklaration       | 13 500         | 0              |
| Övriga poster                          | 26 226         | 27 157         |
|  | <b>427 724</b> | <b>336 485</b> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                  | 2019           | 2018          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 90 000         | 90 000        |
| Sociala avgifter | 18 693         | 7 384         |
|                  | <b>108 693</b> | <b>97 384</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | 2019               | 2018               |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 107 916 710        | 107 916 710        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>107 916 710</b> | <b>107 916 710</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -10 823 847        | -9 805 956         |
| Årets avskrivningar                             | -1 017 891         | -1 017 891         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11 841 738</b> | <b>-10 823 847</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>96 074 972</b>  | <b>97 092 863</b>  |

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|   | 2019            | 2018            |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 286 238         | 256 595         |
| Inköp   | 0               | 50 350          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | -20 707         |
| Återföring felaktig utrangering 2017            | 146 642         | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>432 880</b>  | <b>286 238</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -158 206        | -141 793        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | 20 707          |
| Årets avskrivningar                             | -30 814         | -37 120         |
| Återföring felaktig utrangering 2017            | -146 642        | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-335 662</b> | <b>-158 206</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>97 218</b>   | <b>128 032</b>  |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 7 809         | 7 809         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>7 809</b>  | <b>7 809</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -7 224        | -5 662        |
| Årets avskrivningar                             | -585          | -1 562        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 809</b> | <b>-7 224</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>      | <b>585</b>    |

**Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav**

|   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883 | 47 500            | 47 500            |
|   | <b>47 500</b>     | <b>47 500</b>     |

25 st aktier à 1 900 kr.

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                    | 86 247            | 131 936           |
| Skattefordran                  | 34 701            | 50 273            |
| Avräkningskonto förvaltare     | 2 667 189         | 1 759 954         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0                 | 2 673             |
| Klientmedelskonto Swedbank     | 50 000            | 50 000            |
|                                | <b>2 838 137</b>  | <b>1 994 836</b>  |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                              | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring                   | 31 880            | 28 750            |
| Kabel-TV                     | 5 921             | 5 419             |
| Hyra inventarier/verktyg     | 4 270             | 4 106             |
| Ekonomisk förvaltning        | 24 891            | 0                 |
| Hemsida                      | 231               | 0                 |
| Reglering vatten             | 6 374             | 0                 |
| Upplupen andrahandsuthyrning | 0                 | 9 100             |
|                              | <b>73 567</b>     | <b>47 375</b>     |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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   | 0,892          | rörlig                    | 7 000 000                | 8 000 000                |
|            |                |                           | <b>39 500 000</b>        | <b>40 500 000</b>        |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader             | 65 006         | 65 128         |
| Upplupna styrelsearvoden            | 90 000         | 90 000         |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 17 831         | 17 831         |
| Beräknat arvode för revision        | 34 000         | 30 000         |
| Förutbetalda avgifter och hyror     | 366 999        | 392 827        |
| Fastighetsel                        | 10 763         | 14 528         |
| Fjärrvärme                          | 100 351        | 125 445        |
| Avfallskostnader                    | 3 927          | 3 484          |
| Vattenskada                         | 19 768         | 0              |
| Underhållsplan                      | 5 000          | 5 000          |
| Snöröjning                          | 1 989          | 10 401         |
| Självrisker                         | 3 921          | 8 500          |
| Reparation hyresrätt                | 0              | 8 700          |
| Övriga poster                       | 600            | 0              |
|                                     | <b>720 155</b> | <b>771 844</b> |

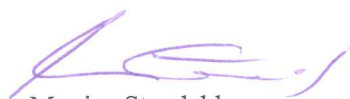
**Not 14 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2019-12-31</b>               | <b>2018-12-31</b>               |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Fastighetsinteckning | 53 000 000<br><b>53 000 000</b> | 53 000 000<br><b>53 000 000</b> |

Solna den *17/3* 2020.



Mackis Chatzikiriakos  
Ordförande



Monica Stendahl



Britta Gustafsson



Fredrik Boulund



Kari-Pekka Santala

Vår revisionsberättelse har lämnats *18/3-2020*  
BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson  
Auktoriserad revisor



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förentlig 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 2019 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 revisionssed 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 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 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 18/3-2020

BDO Mälardalen AB



Barbro Karlsson

Auktoriserad revisor