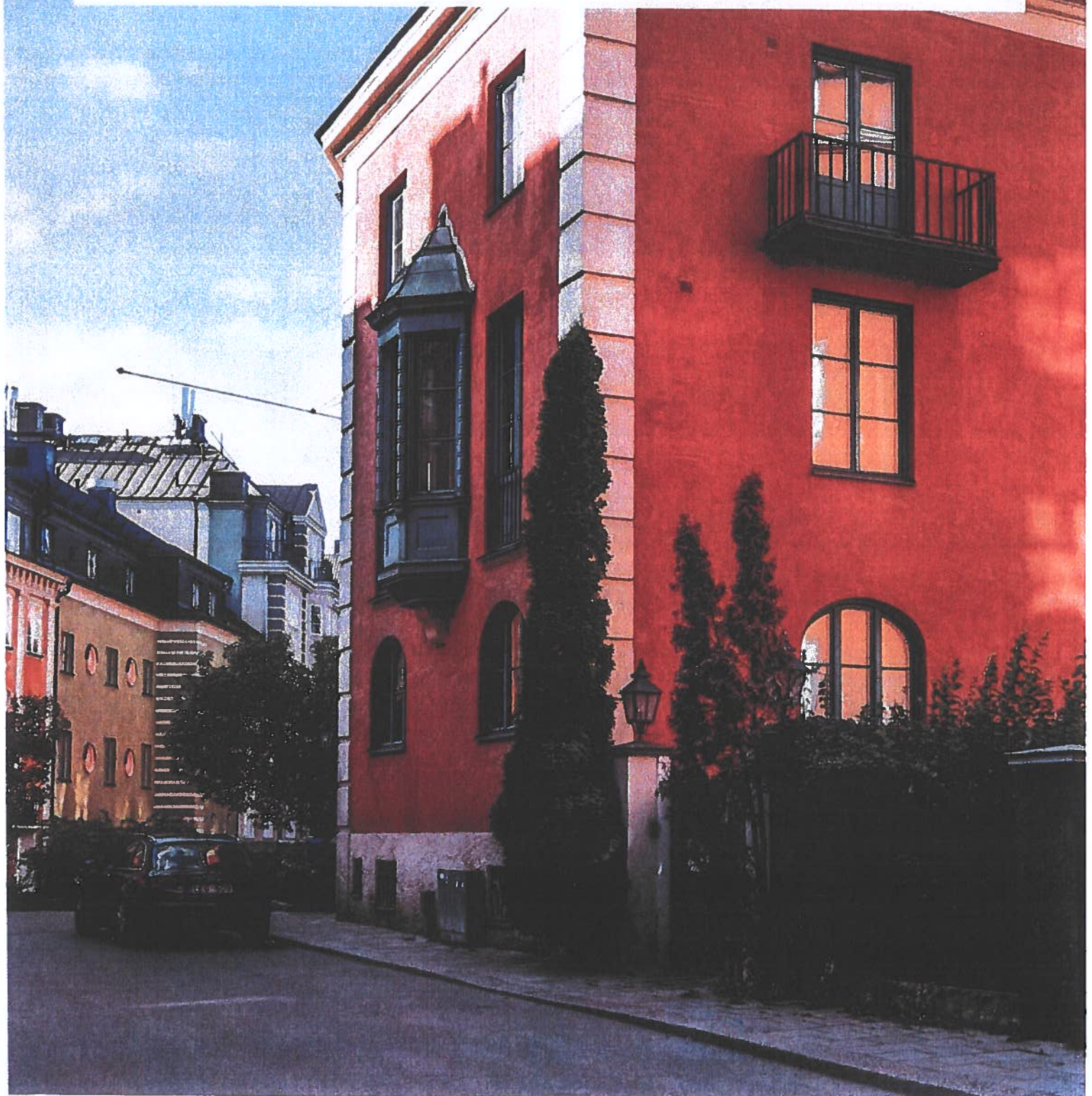


Brf Ankdammen


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Ankdammen

769609-2555

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Ankdammen (769609-2555) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-02. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Timmermannen 1 i Solna kommun, omfattande adresserna Ankdammsgatan 29-31.

Timmermannen 1 byggdes år 1959.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
75	Lägenheter, bostadsrätt	6 055
4	Lägenheter, hyresrätt	381
24	Antal p-platser	

Föreningen har 14 p-platser med motorvärmare och 10 p-platser med laddpunkter för el / laddhybridbilar samt 4 platser för mc/moped.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-23. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Monica Stendahl	Ordförande
Mikael Leljewahl	Sekreterare
Michel Rydberg	Ledamot
Kelly Soto Beltran	Ledamot
Ingmarie Wahrolén	Ledamot

Jenny Eyre
Ronnie Bartosch

Styrelsesuppleant
Styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Leljewahl, Kelly Soto Beltran, Ingmarie Wahrolén och Ronnie Bartosch.

Revisorer

Maria Sukhova, revisor
Erik Danielsson, revisorssuppleant
Kungsbron Borevision AB

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Christian Cederlind Wallon, sammankallande och Richard Isaksson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Projektstart för altanprojekt att slutföras under år 2025.
2023	Översyn av samtliga fönster. Justering vid behov samt byte av drygt 100 fönsterventiler.
2023	Utfasning av samtliga lysrör med kvicksilver. Byte i källarplan och vindsutrymmen till ledbelysning som till största delen är sensorstyrda.
2021	Konvertering av 10 st motorvärmare till laddpunkter för el / laddhybridbilar samt etablering av 4 st parkeringsplatser för MC/Moped.
2020-2022	Tätning av samtliga ventilationskanaler. Montering av 8 st takluckor, byte av frånluftsfläkt samt montering av ytterligare en frånluftsfläkt.
2020-2021	Renovering balkar och pelare, kungsaltan, plan 8. Inklädning av balkarnas tre sidor med plåt.
2018-2019	Byte av befintlig armatur i båda portarna till sensorstyrd ledbelysning. Ommålning av båda trapphusen.
2018	Tilläggsisolering vind.
2017-2018	Renovering och modernisering av hissarna i båda portarna.
2016	Byte av samtliga balkongplattor och balkongräcken. Fasadrenovering av putsade ytor.
2011	Förbättring av den yttre miljön. Planteringar, asfaltering parkeringar, staket runt fastigheten, nya infarter till portarna, cykelparkering med tak, avfallsbehållare för mat och hushållsavfall.

2010-2011	Konvertering av kontorslokaler till 8 st bostadsrättslägenheter. Omdisposition av delar av källarplan till utrymme för cyklar, föreningslokal, källsorteringsrum och förråd.
2010-2011	Byte yttertak.
2006-2007	Stambyte. Byte av VA-stammar och ledningar till badrum, wc, kök och gemensamma utrymmen. Ny lägenhetscentral med automatsäkringar. Ny elstigare i nytt elschakt. Byte av vissa elinstallationer inkl. motorvärmare. Installering av ny fjärrvärmecentral, stamregleringsventiler och radiatorventiler.
2006	Renovering del av kungsaltan samt balkar och räcken, plan 8.
2005	Justering och ommålning av samtliga fönster.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Totalrenovering av kungsaltan, plan 8.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 10 procent.

Föreningen planerar inte att höja avgiften under år 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 105 st. Under året har 7 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 102 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB, fr.o.m. 2024-01-01
Trädgårdsskötsel / vinterunderhåll	Craft Tech Sverige AB
Teknisk förvaltning	Cemi AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB, fr.o.m. 2025-05-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen träffade överenskommelse om höjning av hyrorna för föreningens fem hyresrätter med 5,9 % fr.o.m. den 1 januari 2024. I enlighet med styrelsebeslut i november 2023 höjdes avgiften för bostadsrätterna med 10 % fr.o.m. den 1 april 2024.

Under våren och sommaren monterades belysning på föreningens cykelställ för att öka säkerheten och minska stöldrisken. Kostnaden uppgick till Tkr 34.

I maj 2024 tecknades ett avtal med en hyresgäst om avflyttning i september 2024. Föreningen upplät hyresrätten som bostadsrätt i september 2024 med tillträde den 2 januari 2025. Försäljningspris Mkr 3,95. Upplåtelsen kommer att redovisas i ÅR 2025 då tillträdesdatum och slutlikvid sker år 2025. Kostnaden som är hänförlig till avflyttning och försäljning uppgick till Tkr 237.

I juni 2024 vattenskadades två lägenheter. En entreprenör som en boende anlitat bedöms vara vållande. Föreningens kostnad under året har uppgått till Tkr 65. Föreningens försäkringsbolag, Brandkontoret, har riktat ett regressyrkande mot entreprenörens försäkringsbolag och yrkat på ersättning där föreningens del motsvarar föreningens kostnad under året.

Föreningen erhöll bygglov 2023-11-13 för totalrenovering av kungsaltan på plan 8. Efter genomgång av anbud av styrelsen och föreningens konsulter Sustera (f.d. Raksystem/Projektledarhuset) och RISE tecknade föreningen avtal om en totalentreprenad med Karlaplan Plåtslageri AB i november 2024. Entreprenaden omfattar renovering av fastighetens terrasser, byte av terrassbrunnar, omputsning av fasader och inklädning av betongpelare i vit plåt. Enligt tidplanen ska arbetet påbörjas den 31 mars 2025 och avslutas i slutet av november 2025. Årets aktiverade projektkostnader uppgår till Tkr 141.

Under oktober månad genomfördes den årliga högtrycksspolningen av stammar från kök och badrum i lägenheterna på entréplan, sidodragna ledningar i källaren, pumpgrop samt rensning av dagvattenbrunnar ute. Inga speciella anmärkningar rapporterades.

Under oktober och november månad beskars åtta stora träd, sex lindar och två björkar, primärt i syfte att få väsentligt mindre löv och grenar på trottoaren och gatan. Kostnad Tkr 67.

Under våren och hösten 2024 har det varit återkommande problem med slambildning i pumpgroparna för dagvatten och stopp i tryckledningarna. I syfte att minska risken för vattenskador har ett flertal åtgärder vidtagits bl.a. installation av två mindre pumpar och larm även på utsidan av dörren till pumpgroparna. Årets kostnad uppgick till Tkr 124.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningens lån med rörlig ränta har omförhandlats med Swedbank 2025-03-03. Lånet på Mkr 10,5 har förfallodag 2027-02-25 och en räntesats på 2,73 %. Lånet på Mkr 9,0 har förfallodag 2029-02-23 och en räntesats på 2,96 %.

Arbetet med kungsaltanen har påbörjats och beräknas att avslutas i slutet av november 2025. Föreningen har god likviditet och bedömer att ytterligare lån inte behöver tas för finansiering av projektet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	5 369	5 273	4 944	4 933
Resultat efter fin.poster (tkr)	23	-102	-1 119	-951
Soliditet (%)	62	63	62	62
Årsavgifter kr/kvm	755	713	713	713
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 360	5 360	5 516	5 516
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 698	5 787	5 954	5 954
Räntekänslighet %	8	8	8	8
Energikostnad kr/kvm	189	184	194	189
Sparande per kvm	228	253	273	242
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	80	86	86

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	66 314 698	12 866 473	2 229 549	-21 455 783	-101 662	59 853 275
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
lanspråktag. yttre fond enl resultatdisp. 2023			-657 300	657 300		0
Avsättning till yttre fond enl resultatdisp. 2023			488 000	-488 000		0
Balanseras i ny räkning				-101 662	101 662	0
Årets resultat					21 028	21 028
Belopp vid årets utgång	66 314 698	12 866 473	2 060 249	-21 388 145	21 028	59 874 303

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-21 388 145
Årets resultat	<u>21 028</u>
Totalt	-21 367 117

Till stämman att ta ställning till

Avsättning till fond för yttre underhåll	593 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-225 183
Balanseras i ny räkning	<u>-21 734 934</u>
Summa	-21 367 117

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	5 369 455	5 025 396
Övriga rörelseintäkter	3	0	286 410
		5 369 455	5 311 806
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 966 374	-3 019 531
Övriga externa kostnader	5	-204 361	-403 891
Personalkostnader	6	-146 992	-138 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 068 826	-1 071 288
Rörelseresultat		982 902	678 305
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 914	3 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 024 012	-783 754
Resultat efter finansiella poster		22 804	-101 662
Resultat före skatt		22 804	-101 662
Inkomstskatt			
Skatt på årets resultat		-699	0
Korrigering föregående års skatt		-1 077	0
Årets resultat		21 028	-101 662

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	91 271 713	92 323 413
Maskiner och tekniska anläggningar	8	4 604	10 736
Inventarier, verktyg och installationer	9	76 959	87 953
Pågående arbeten		140 619	0
		91 493 895	92 422 102
Summa anläggningstillgångar		91 493 895	92 422 102
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		107	854
Övriga fordringar	10	1 584 547	1 498 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	143 799	80 682
		1 728 453	1 579 598
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 250 000	0
		2 250 000	0
Kassa och bank		449 727	1 269 810
Summa omsättningstillgångar		4 428 180	2 849 408
SUMMA TILLGÅNGAR		95 922 075	95 271 510

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 181 171	79 181 171
Fond för yttre underhåll		2 060 249	2 229 549
		81 241 420	81 410 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-21 388 145	-21 455 783
Årets resultat		21 028	-101 662
		-21 367 117	-21 557 445
Summa eget kapital		59 874 303	59 853 275
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	0	15 000 000
		0	15 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	13	34 500 000	19 500 000
Leverantörsskulder		250 855	205 431
Skatteskulder		13 254	9 316
Övriga kortfristiga skulder	14	445 912	53 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	837 751	650 467
		36 047 772	20 418 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 922 075	95 271 510

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		981 825	678 306
Avskrivningar		1 068 826	1 071 288
Erlagd ränta, ränteintäkter		-960 098	-779 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 090 553	969 628
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		747	-5 573
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		21 272	-1 433
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-45 424	79 973
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		588 052	-1 128 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 655 200	-85 952
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		0	0
Utökning av pågående arbete		-140 619	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-140 619	0
Finansieringsverksamheten			
		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		1 514 581	-85 952
Likvida medel vid årets början		2 680 874	2 766 826
Likvida medel vid årets slut		4 195 455	2 680 874

I likvida medel ingår transaktionskonto hos förvaltare

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysning i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning. Föreningen har bytt från K2 till K3 redovisningsprinciper fr.o.m. 2024.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Byggnad	1,05% - 14,18%
Ombyggnad	1,74% - 10%
Markanläggningar	5%
Installationer	10%
Maskiner och inventarier	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 568 631	4 248 839
Hyror bostäder	605 843	606 376
Hyror garage och p-platser	166 350	152 175
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 609	0
Övriga intäkter	16 022	18 006
Summa	5 369 455	5 025 396

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elprisstöd	0	38 752
Erhållna skadestånd	0	247 658
Summa	0	286 410

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	104 206	76 674
Städning	96 297	82 246
Hisstillsyn	13 280	8 511
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 843	0
Trädgårdsskötsel	214 848	140 144
Snöröjning	74 402	83 853
Reparationer	133 137	106 943
Underhåll	225 183	657 300
El	134 413	145 964
Uppvärmning	933 831	910 824
Vatten	147 887	124 896
Sophämtning	188 622	167 464
Försäkringspremie	77 838	70 668
Självrisk	50 300	0
Fastighetsavgift bostäder	128 770	125 531
Övriga fastighetskostnader	191 501	56 662
Kabel-tv/Bredband/IT	165 516	159 574
Förvaltningsarvode ekonomi	82 500	102 277
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 966 374	3 019 531

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto och telefon	1 986	10 365
Annonser och reklam	13 348	0
Hyra inventarier	22 192	0
Juridiska arvoden	46 433	163 242
Konsult- och utredningskostnader	72 451	178 194
Övrigt	24 202	20 840
Revisionsarvode	23 749	31 250
Summa	204 361	403 891

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Övriga arvoden	6 625	0
Sociala kostnader	20 367	18 791
	<u>146 992</u>	<u>138 791</u>

Brf Ankdammen har inte haft några anställda under året.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	108 272 271	108 272 271
	<u>108 272 271</u>	<u>108 272 271</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 948 858	-14 901 127
-Årets avskrivning enligt plan	-1 051 700	-1 047 731
	<u>-17 000 558</u>	<u>-15 948 858</u>
<i>Redovisat värde vid årets slut</i>	<u>91 271 713</u>	<u>92 323 413</u>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	82 000 000	82 000 000
Mark	125 000 000	125 000 000
	<u>207 000 000</u>	<u>207 000 000</u>
 Bostäder	207 000 000	207 000 000
	<u>207 000 000</u>	<u>207 000 000</u>

Not 8 Maskiner och tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	463 555	463 555
	<u>463 555</u>	<u>463 555</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-452 819	-440 256
-Årets avskrivning	-6 132	-12 563
	<u>-458 951</u>	<u>-452 819</u>
<i>Redovisat värde vid årets slut</i>	<u>4 604</u>	<u>10 736</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	117 750	117 750
	117 750	117 750
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-29 797	-18 803
-Årets avskrivning	-10 994	-10 994
	-40 791	-29 797
Redovisat värde vid årets slut	76 959	87 953

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	88 819	87 001
Avräkningskonto förvaltare	1 445 728	456 622
Klientmedelskonto, Swedbank	50 000	954 439
	1 584 547	1 498 062

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	105 031	80 682
Upplupna ränteintäkter	38 768	0
	143 799	80 682

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga placeringar	2 250 000	0
	2 250 000	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	2024-12-31
Swedbank	2025-10-24	0,97%	8 000 000
Swedbank	2025-09-25	1,9%	7 000 000
Swedbank	2025-02-28	2,97%	9 000 000
Swedbank	2025-03-28	2,95%	10 500 000
			34 500 000
Varav Kortfristig del			34 500 000
			34 500 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	912	1 310
Depositioner	50 000	50 000
Handpenning, upplåten lgh tillträde 2025-01-02	395 000	1 711
	<u>445 912</u>	<u>53 021</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	470 914	209 290
Övriga upplupna kostnader	152 906	201 205
Upplupna räntekostnader	35 306	67 141
Upplupna styrelsearvoden	148 625	142 831
Uppluppet revisionsarvode	30 000	30 000
	<u>837 751</u>	<u>650 467</u>

Övriga noter

Not 16 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	53 000 000	53 000 000
	<u>53 000 000</u>	<u>53 000 000</u>

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Monica Stendahl

Michel Rydberg

Kelly Soto Beltran

Mikael Leljewahl

Ingmarie Wahrolén

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

Maria Sukhova
Revisor

PENNEO

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

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

MICHEL RYDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 34108fa3162624[...]aa6f0352c5b3a

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-03-17 13:28:23 UTC



Ingmarie Elisabet Wahrolén

Styrelseledamot

Serienummer: f6f8123ee0e5ab[...]893341bc08565

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-17 13:29:08 UTC



KELLY SOTO BELTRAN

Styrelseledamot

Serienummer: 9c3c201201de6b[...]16898e7477131

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-03-17 13:40:20 UTC



MIKAEL LELJEWAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 67e2931ad9bc68[...]7b0e6fef887e0

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-03-17 16:31:09 UTC



MONICA STENDAHL

Ordförande

Serienummer: 534774a3e23624[...]2ff915be38a85

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-03-18 06:21:28 UTC



MARIA SUKHOVA

Revisor

Serienummer: ea1164f0392f28[...]66e6144b55f06

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-03-18 06:53:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försäat med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstempel från en kvalificerad offhandelsutlärare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets akthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator <https://penneo.com/validator> eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankdammen för räkenskapsåret 20240101–20241231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar 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 handlingar 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 handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ankdammen för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald 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."

MARIA SUKHOVA

Revisor

Serienummer: ea1164f0392f28[...]66e6144b55f06

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-03-18 06:52:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originalet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autentisitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försert med ett kvalificerat elektroniskt signaturinnehåll, ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad utställare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan utgåvningen för undertecknandet. Bevis för de anslutna undertecknarnas digitala signaturer bifogas i dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator: <https://penneo.com/validator> eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.