

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ånimmen
Org nr: 769606-2889



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF



g

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Änimen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-30.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 559% till 26%. Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 559% till 622%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 587 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 226 m², vilket motsvarar 14 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Änimen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 119 lägenheter samt 24 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945-1951. Fastigheternas adress är Svärdlångsgatan 41-43, Hummelvägen 2-8, Malgomajvägen 3-21 och Malgomajvägen 10-18 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-12-31 med en årlig avgäld på 657 500 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	57	44	9	119

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
6	34	5	32

Total bostadsarea 7 457 m²

Varav hyresrätter 341 m²

Total lokalarea 1 765 m²

Årets taxeringsvärde 183 629 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 183 629 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning	517
Salong N Öström	30
Arbe Restauranger AB	132
Catarina Kyhlström	26
Crissa Sweden AB	70
SamRev Revisionsbyrå AB	62
Nordela AB	194
BNG Consulting Group AB	27
Syczewski Bygg AB	17
Stockholm Urban ReCycling AB	16
Telia (telefonmaster)	3

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,65 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Inre fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Yttre fastighetsskötsel	HTJ Förvaltning AB
Snö- och halkbekämpning	Ekomiljö & Mark
Lokalvård gemensamma utrymmen	Städpoolen i Stockholm
Kabel-TV	Com Hem AB
Fibernet	Stokab
Bredband	Ownit
Renhållning	Stockholm Vatten AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 489 och planerat underhåll för 241. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2015 och visade då på ett underhållsbehov på 1 665 tkr per år för de närmaste 10 åren (räknat från 2015). Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 167 tkr (180 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 191 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1996
Byte elstigar	1996
Installation av plåtprofiler på utvändiga fönsterkarmar samt balkongdörrar	1996
Tilläggsisolering vindar	2010
Byte av portar	2011
Installation av bredband	2011
Byggnation av tvättstuga	2011
Installation av nytt låssystem (Aptus)	2012
Ventilation	2013
Dagvattenledningar	2015
Lokalombyggnad	2019
Stamspolning	2019
Markytor	2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokalombyggnad	135 036
Fasad arbete	105 531

g

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catharina Lindh	Ordförande	2021
Karl Ny	Ledamot	2021
Lars Edvall	Ledamot	2022
Jakob Ovrén (avgick i december 2020)	Ledamot	2022
Erik Thorsén	Ledamot	2021
Anna Johnsson	Ledamot	2021
Anders Klangström	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rebecka Beijer (avgick i september 2020)	Suppleant	2021
Oskar Jöberger	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under årets rådande omständigheter av Covid -19 pandemin har föreningen subventionerat lokallhyran till de hyresgäster som uppfyllt Regeringens krav på statligt bidrag. Föreningen har sedan erhållit maximalt bidrag från staten.

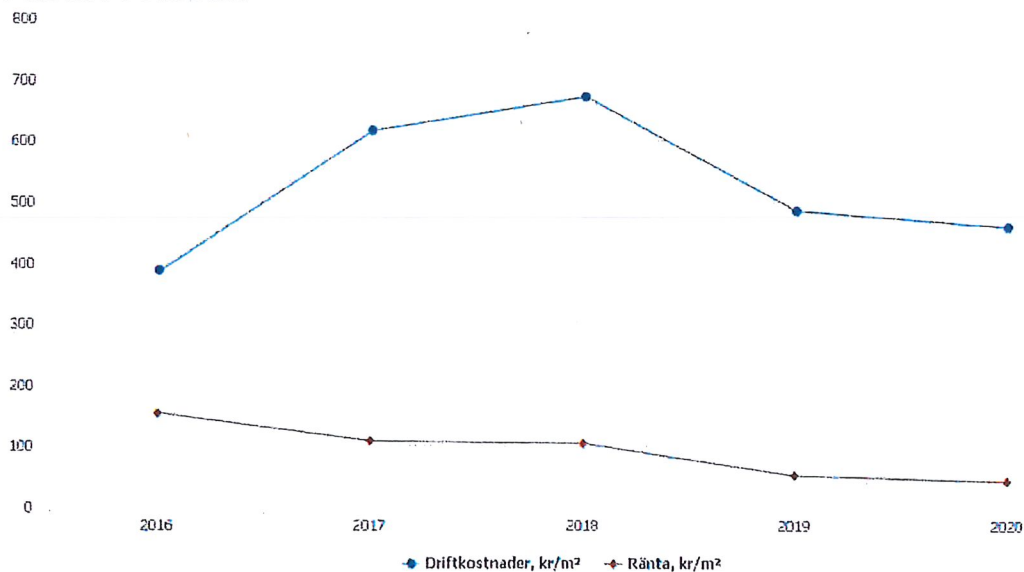
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2020 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 712 kr/m²/år.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 806	7 988	7 816	7 573	7 539
Resultat efter finansiella poster	191	100	-1 019	-1 195	-1 410
Avsättning till underhållsfond kr/m²	191	191	237	189	183
Soliditet %	73	73	66	66	64
Likviditet %	26	559	1 393	809	576
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	712	708	695	790	850
Driftkostnader, kr/m²	459	485	671	616	387
Ränta, kr/m²	43	52	104	108	153
Underhållsfond, kr/m²	819	654	616	368	358
Lån, kr/m²	4 770	4 797	8 380	6 720	6 830
Skuldkvot %	5,60	5,52	7,98	8,20	8,35

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 941 320	12 615 131	6 030 162	-29 858 701	100 382
Disposition enl. årsstämmobeslut				100 382	-100 382
Reservering underhållsfond			1 765 000	-1 765 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-240 567	240 567	
Årets resultat					191 344
Vid årets slut	136 941 320	12 615 131	7 554 595	-31 282 752	191 344

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-29 758 319
Årets resultat	191 344
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 765 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	240 567
Summa	-31 091 408

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 31 091 408

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 806 247	7 988 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 220	30 121
Summa rörelseintäkter		7 850 467	8 018 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 233 650	-4 471 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-492 915	-455 405
Personalkostnader	Not 6	-143 865	-125 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 395 973	-2 395 975
Summa rörelsekostnader		-7 266 403	-7 448 990
Rörelseresultat		584 064	569 491
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 508	9 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-396 227	-478 241
Summa finansiella poster		-392 719	-469 110
Resultat efter finansiella poster		191 344	100 382
Årets resultat		191 344	100 382

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	159 891 893	162 262 833
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	25 033
Summa materiella anläggningstillgångar		159 891 893	162 287 866
Summa anläggningstillgångar		159 891 893	162 287 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	125 753	111 929
Övriga fordringar	Not 13	75	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	329 852	212 564
Summa kortfristiga fordringar		455 680	324 568
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	11 213 208	8 845 501
Summa kassa och bank		11 213 208	8 845 501
Summa omsättningstillgångar		11 668 888	9 170 069
Summa tillgångar		171 560 781	171 457 936



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 556 451	149 556 451
Fond för yttre underhåll		7 554 595	6 030 162
Summa bundet eget kapital		157 111 045	155 586 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 282 752	-29 858 701
Årets resultat		191 344	100 382
Summa fritt eget kapital		-31 091 408	-29 758 319
Summa eget kapital		126 019 637	125 828 293
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	43 988 300
Summa långfristiga skulder		0	43 988 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 988 300	250 000
Leverantörsskulder	Not 17	165 349	201 004
Skatteskulder	Not 18	17 785	11 597
Övriga skulder	Not 19	220 772	226 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 148 938	952 636
Summa kortfristiga skulder		45 541 144	1 641 342
Summa eget kapital och skulder		171 560 781	171 457 936

gr

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	200
Stomkompletteringar	Linjär	50
Värme och sanitet	Linjär	50
Installationer	Linjär	25
Inre ytskikt	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Tak	Linjär	25
Fönster	Linjär	50
Restpost	Linjär	50
Varmgarage	Linjär	10
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 306 837	5 276 584
Hyror, bostäder	1 201 880	1 180 487
Hyror, lokaler	1 065 883	1 009 200
Hyror, garage	90 120	90 120
Hyror, p-platser	222 380	222 960
Hyror, övriga	38 968	107 101
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-6 926	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-191 032	-8 108
Rabatter	-29 206	0
Bränsleavgifter, bostäder	54 540	61 572
Debiterad fastighetsskatt	52 803	48 444
Summa nettoomsättning	7 806 247	7 988 360

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	22 642	16 871
Fakturerade kostnader	2 030	7 380
Erhållna statliga bidrag	14 603	0
Övriga rörelseintäkter	4 945	5 870
Summa övriga rörelseintäkter	44 220	30 121

Not 4 Driftskostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-240 567	-326 916
Reparationer	-488 526	-459 325
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-266 341	-256 153
Tomträttsavgäld	-657 500	-657 500
Försäkringspremier	-53 006	-51 156
Kabel- och digital-TV	-28 732	-39 890
Pcb/Radonsanering	-48 185	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 404	-26 404
Obligatoriska besiktningar	0	-9 229
Snö- och halkbekämpning	-30 999	-163 020
Förbrukningsinventarier	-1 636	-1 550
Vatten	-192 242	-211 997
Fastighetsel	-135 679	-130 249
Uppvärmning	-1 342 178	-1 406 028
Sophantering och återvinning	-97 475	-101 954
Förvaltningsarvode drift	-624 178	-630 289
Summa driftskostnader	-4 233 650	-4 471 662

gj

Not 5 Övriga externa kostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-122 706	-117 343
IT-kostnader	-214 083	-210 159
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-20 750
Övriga försäljningskostnader	-1 200	0
Övriga förvaltningskostnader	-36 691	-47 666
Kreditupplysningar	-3 000	-10 988
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 564	-16 001
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 001	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 142
Konsultarvoden	-43 357	-20 232
Bankkostnader	-2 520	-2 880
Övriga externa kostnader	-14 234	-4 244
Summa övriga externa kostnader	-492 915	-455 405

Not 6 Personalkostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-54 000	-54 000
Sammanträdesarvoden	-55 200	-41 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 900	-1 900
Sociala kostnader	-32 765	-28 648
Summa personalkostnader	-143 865	-125 948

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 335 606	-2 335 606
Avskrivningar tillkommande utgifter	-35 333	-35 333
Avskrivning Installationer	-25 033	-25 035
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 395 973	-2 395 975

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 508	9 131
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 508	9 131

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-396 227	-477 596
Övriga räntekostnader	0	-645
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-396 227	-478 241

gr

Not 10 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	175 658 122	175 658 122
Varmgarage	353 334	353 334
	176 011 456	176 011 456
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	176 011 456	176 011 456
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 430 623	-11 095 017
Varmgarage	-317 999	-282 666
	-13 748 623	-11 377 683
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 335 606	-2 335 606
Årets avskrivning varmgarage	-35 333	-35 333
	-2 370 939	-2 370 939
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 119 563	-13 748 622
Restvärde enligt plan vid årets slut	159 891 893	162 262 834
<i>Varav</i>		
Byggnader	159 891 892	162 227 499
Varmgarage	1	35 335
Taxeringsvärden		
Bostäder	174 000 000	174 000 000
Lokaler	9 629 000	9 629 000
Totalt taxeringsvärde	183 629 000	183 629 000
<i>varav byggnader</i>	<i>85 400 000</i>	<i>85 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 229 000</i>	<i>98 229 000</i>

gr

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Bredbandsinstallation	250 347	250 347
	250 347	250 347
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	250 347	250 347
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bredbandsinstallation	-225 314	-200 279
	-225 314	-200 279
Årets avskrivningar		
Bredbandsinstallation	-25 035	-25 035
	-25 035	-25 035
Akkumulerade avskrivningar		
Bredbandsinstallation	-250 347	-225 314
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-250 347	-225 314
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	25 033
<i>Varav</i>		
Bredbandsinstallation	0	25 033

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	64 273	50 449
Kundfordringar	61 480	61 480
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	125 753	111 929

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	75	75
Summa övriga fordringar	75	75

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 423	21 614
Förutbetald vattenavgift	125	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 190	421
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 035	26 154
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 029	0
Förutbetald tomträttsavgäld	246 050	164 375
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 852	212 564

g

Not 15 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 649	6 721
Bankmedel	41 105	41 105
Transaktionskonto	11 169 454	8 797 675
Summa kassa och bank	11 213 208	8 845 501

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	43 988 300	44 238 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-43 738 300	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	43 988 300

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,57%		10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,57%		10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,57%		4 988 300,00	-4 988 300,00	0,00	0,00
NORDEA	0,57%	2021-05-11	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,35%	2021-10-15	19 250 000,00	0,00	250 000,00	19 000 000,00
NORDEA	0,38%	2021-10-26	0,00	14 988 300,00	0,00	14 988 300,00
Summa			44 238 300,00	0,00	250 000,00	43 988 300,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld (enligt RevU-18) trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 17 Leverantörsskulder	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	165 349	201 004
Summa leverantörsskulder	165 349	201 004

Not 18 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	17 785	11 597
Summa skatteskulder	17 785	11 597

Not 19 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	171 130	171 130
Skuld för moms	31 278	45 236
Skuld sociala avgifter och skatter	18 364	15 264
Clearing	0	-5 524
Summa övriga skulder	220 772	226 106

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	69 975	75 658
Upplupna driftskostnader	4 552	17 678
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	36 900
Upplupna elkostnader	2 273	0
Upplupna vattenavgifter	36 043	71 017
Upplupna värmekostnader	171 894	181 916
Upplupna kostnader för renhållning	20 366	20 352
Upplupna revisionsarvoden	19 452	19 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	824 384	529 739
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 148 938	952 636

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

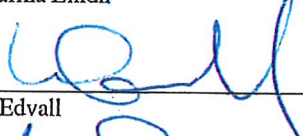
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

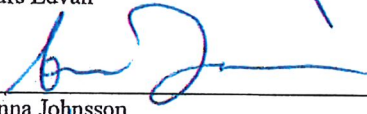
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

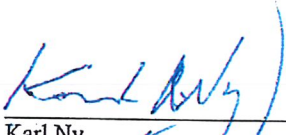
Styrelsens underskrifter

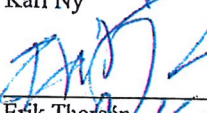
Årsta 2021-05-12
Ort och datum

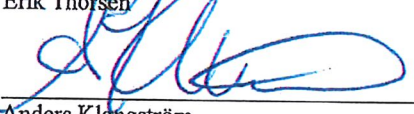

Catharina Lindh


Lars Edvall

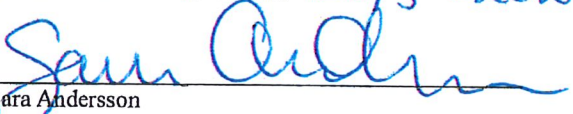

Anna Johnsson


Karl Ny


Erik Thorsén


Anders Klangström

Vår revisionsberättelse lämnas 26/5 -2021


Sara Andersson
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ånimmen
organisationsnummer 769606-2889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ånimmen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

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 Änimen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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.

Östersund den 26 maj 2021

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

Styrelsens arbete för föreningen

Under räkenskapsåret 20-21:

Upphandling och planering av elrenovering. Planering och bygglovsansökan för den nya lokalen under M12-14.

Ansökan till länsstyrelsen om stöd vid hyresreduktion för av pandemin drabbade företagare.

Utrensning och hantering av överblivna cyklar.

Ansökan om bygglov inför renovering av avstyckat källarutrymme mellan Malmgömsvägen 12 och 14 för ombyggnad till gemensam lokal.

Arligen återkommande ärenden:

Uthyrning och visning av våra lokaler för intressenter. Förändringar och formuleringar i till exempel hyresavtal.

Genomförande av föreningens långsiktiga underhållsplan.

Omförhandlingar av föreningens banklån.

Planering av städhelg och föreningsstämma.

Insläpp vid behov av myndighetspersoner i våra portar.

Kontakt med mäklare för svar på frågor gällande föreningen inför deras arbete med försäljningar.

Administration av andrahandsuthyrningar, medlemskapansökningar, försäljningar, hemsida, informationslappar och -utskick, kön till våra parkeringsplatser, radonundersökningar och utkvittering av nycklar och låsbrickor. Hantering av försäkringsärenden, juridiska oklarheter, störande grannar, saneringar, skadedjursangrepp, kostnadstvister och övriga frågor från våra medlemmar.

BRF Ånimmén

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Ånimmén i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

