



ÅRSREDOVISNING 2018

Brf Ankan

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankan i Södertälje, 715600-0023 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ankan 6, 2 st. bostadshus som byggdes år 1960 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector och delvis i Anticimex. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 39 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2675 kvm. I föreningens fastigheter finns det 38 garage- och parkeringsplatser, 8 är garageplatser varav 1 garageplats används till verktyg och maskinförråd. Samtliga garage- och parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Marianne Jentzen, Ledamot, (Ordförande)
Sevasti Ioannidou, Ledamot, (Vice ordförande)
Magnus Ekenstam, Ledamot, (Sekreterare)
Anita Wolf, Ledamot
Stefan Barjakob, Ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Lars Sjödin, Marvin Durmaz och Christofer Tainio.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden från juni 2018 (tidigare styrelse har haft 8 protokollförda sammanträden från januari 2018-maj 2018).

Revisor

Revisor har varit Mildred Karlsson, Suppleant: Leif Jangren. samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Valberedningen består av Ulf Ulfstedt, Ingvar Wolf och Abraham Sarkis. Sammankallande: Ulf Ulfstedt.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2018-06-12. Extra föreningsstämma avhölls den 2018-07-12 rörande beslut av nya stadgar samt 2018-12-11 rörande beslut om köpet av Göken 1.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

FöretagUppdrag

HSB Södertälje ek förening, Administrativ förvaltning
HSB Södertälje ek förening, Tillsyn VVS
Telge Nät, Tillsyn fjärrvärme
P-service, Parkeringsservice
Com Hem, Kabel-TV
08 Tvättstugeteknik AB, Tillsyn tvättstugan
Anticimex, Trygghetspaket (inkl. fastighetsbesiktning)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets planerat underhåll

Fastighetsskötseln har i huvudsak utförts av arbetsgruppen med hjälp av ett antal medlemmar.
Stampolning Ventilations besiktning

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent, Utbyte/renovering

Balkongrenovering, 2024
Fasad renovering, 2024

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd, År, Kostnad, tkr

Byte av garagedörrar
Ny lekplats
Byte av radiatorer
Målning av trapphusen
Återvinning av frånluftsvärme

Övrig Information

Göken 1 tillhör Södertälje kommun och Ankan har hyrt ifrån dem. På marken har idag förening sina parkeringsplatser, men from juni/juli 2019 kommer de att köpa loss detta ifrån kommunen

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2019. Senaste höjning skedde i januari 2012.

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelse skett. Föreningen hade 48 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	211 410	569 390	837 986	10 430	234 297
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				234 297	-234 297
Årets resultat					269 120
Vid årets utgång	211 410	569 390	1 037 986	44 727	269 120

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Intäkter	1 981 533	1 976 693	1 974 234	1 970 277	1 961 299
Årets resultat	269 120	234 297	310 396	284 945	302 360
Soliditet %	16	14	12	10	7
Likviditet %	132	106	163	113	224
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,4	2,6	3,2	3,2
Räntekänslighet %	5,6	5,8	6,2	6,4	7,0
Årsavgift i kr/ kvm	707	707	707	707	707
Skuldsättning i kr/ kvm	3 818	3 941	4 238	4 326	4 753
Sparande i kr/ kvm	200	186			
Energikostnad i kr/ kvm	165	168			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		819 553	1 074 964
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		1 981 533	1 976 693
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		834	822
Ökning av kortfristiga skulder			138 761
Summa årets flöde in		1 982 367	2 116 276
Pengar ut			
Driftskostnader		-907 681	-977 779
Övriga externa kostnader		-269 189	-185 766
Underhåll enligt plan		-2 500	-
Personalkostnader		-97 266	-100 812
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-152 224	-194 473
Ökning av kortfristiga fordringar		-5 738	-8 772
Minskning av kortfristiga skulder		-11 326	
Amortering av lån		-341 799	-904 085
Summa årets flöde ut		-1 787 723	-2 371 687
Summa av kassaflödet		194 644	-255 411
Likvida medel vid årets början		819 553	1 074 964
Likvida medel vid årets slut		1 014 197	819 553

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	44 727
Årets resultat	<u>269 120</u>
Summa	313 847

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-2 500
Överföring till yttre fond	200 000
Balanseras i ny räkning	<u>116 347</u>
	313 847

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 981 533	1 976 693
Summa rörelseintäkter		1 981 533	1 976 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-907 681	-977 779
Övriga externa kostnader	4	-269 189	-186 437
Underhåll enligt plan	5	-2 500	-
Personalkostnader och arvoden	6	-97 266	-100 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 387	-284 387
Rörelseresultat		420 510	427 948
Ränteintäkter och liknande resultatposter		834	822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 224	-194 473
Resultat efter finansiella poster		269 120	234 297
Årets resultat		269 120	234 297

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 155 860	12 440 247
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
		<u>12 155 860</u>	<u>12 440 247</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 155 860</u>	<u>12 440 247</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 577
Övriga fordringar		17 067	12 552
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 011 785	817 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>51 707</u>	<u>44 908</u>
		<u>1 080 559</u>	<u>880 178</u>
Kassa och bank	9	<u>2 412</u>	<u>2 412</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 082 971</u>	<u>882 590</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 238 831</u>	<u>13 322 837</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		211 410	211 410
Fond för yttre underhåll		1 037 986	837 986
Upplåtelseavgifter		569 390	569 390
		<u>1 818 786</u>	<u>1 618 786</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		44 727	10 430
Årets resultat		269 120	234 297
		<u>313 847</u>	<u>244 727</u>
Summa eget kapital		<u>2 132 633</u>	<u>1 863 513</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 288 138	10 629 938
		<u>10 288 138</u>	<u>10 629 938</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	341 800	341 800
Leverantörsskulder		194 398	209 913
Skatteskulder		1 083	225
Övriga kortfristiga skulder	11	47 011	47 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	233 768	229 880
		<u>818 060</u>	<u>829 386</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 238 831</u>	<u>13 322 837</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 890 780	1 890 780
Hyrer, garage	29 400	29 400
Hyrer, P-platser	50 485	48 950
Hyrer, övriga objekt	-	1 500
Hyresbortfall	-985	-1 700
Övriga intäkter	11 853	7 763
Summa	1 981 533	1 976 693

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	28 851	30 539
Fastighetsskötsel	52 161	20 799
Försäkringar	34 722	30 580
Kabel-tv/ bredband	50 186	49 540
Kommunal fastighetsavgift	53 223	52 365
Löpande underhåll	111 901	168 826
Sophantering	55 066	53 222
Uppvärmning	430 056	437 828
Vatten och avlopp	89 969	123 683
Övrigt	1 546	10 397
Summa	907 681	977 779

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	87 460	92 876
Föreningsstämma/ styrelsemöte	1 662	3 866
Konsultarvoden	106 313	64 255
Kreditupplysningar	750	125
Kontorsmaterial och trycksaker	2 803	1 098
Medlemsaktiviteter	-	670
Postbefordran	3 179	200
Revisionsarvoden	12 375	10 150
Överlåtelseavgifter	1 361	4 480
Övriga förvaltningskostnader	600	498
Övrigt	52 686	8 219
Summa	269 189	186 437

Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
P-platser	2 500	-
Summa	2 500	-

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode, styrelse	32 200	25 800
Arvode, föreningsvald revisor	1 000	1 000
Extra arvode förtroendevalda	45 750	54 600
Sociala avgifter	18 316	16 942
Övriga personalkostnader	-	1 800
Summa	97 266	100 142

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2079.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1960

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	16 891 501	16 891 501
Ingående anskaffningsvärden mark	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 191 501	17 191 501
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 751 254	-4 466 867
Årets avskrivningar	-284 387	-284 387
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 035 641	-4 751 254
Redovisat värde vid årets slut	12 155 860	12 440 247
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	108 000	108 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
Summa	20 708 000	20 708 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	51 708	44 908
Summa	51 708	44 908

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankkonto	2 412	2 412

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,70	2022-05-25	1 355 000	1 385 000
Nordea Hypotek	1,15	2020-11-11	1 468 250	1 618 250
Nordea Hypotek	1,40	2021-03-12	7 806 688	7 968 488
Summa			10 629 938	10 971 738

Nästa års amortering beräknas uppgå till 341 800

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till -

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 288 138

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 367 200

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 8 920 938

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 984 000	14 984 000
Summa	14 984 000	14 984 000

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	1 087	1 284
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	37 333	37 333
Personalens källskatt	1 995	2 355
Övrigt	6 596	6 596
Summa	47 011	47 568

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	157 039	145 574
Upplupna räntekostnader	9 068	9 371
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 662	74 936
	233 769	229 881

Underskrifter

Södertälje den 2019-03-25



Sevasti Ioannidou



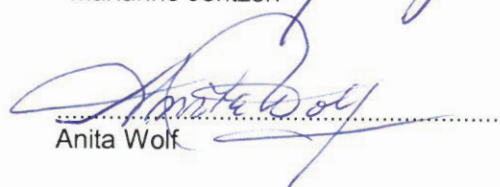
Magnus Ekenstam



Stefan Barjakob



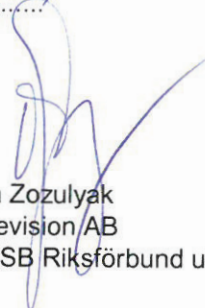
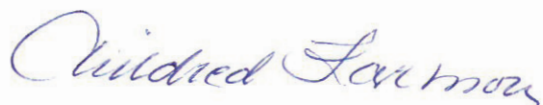
Marianne Jentzen



Anita Wolf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-29

Mildred Karlsson
Av föreningen vald revisorer



Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankan i Södertälje, org.nr. 715600-0023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankan i Södertälje för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 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 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

07

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ankan i Södertälje för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 29/03-2019

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mildred Karlsson
Av föreningen vald revisor

Brf Ankan i Södertälje

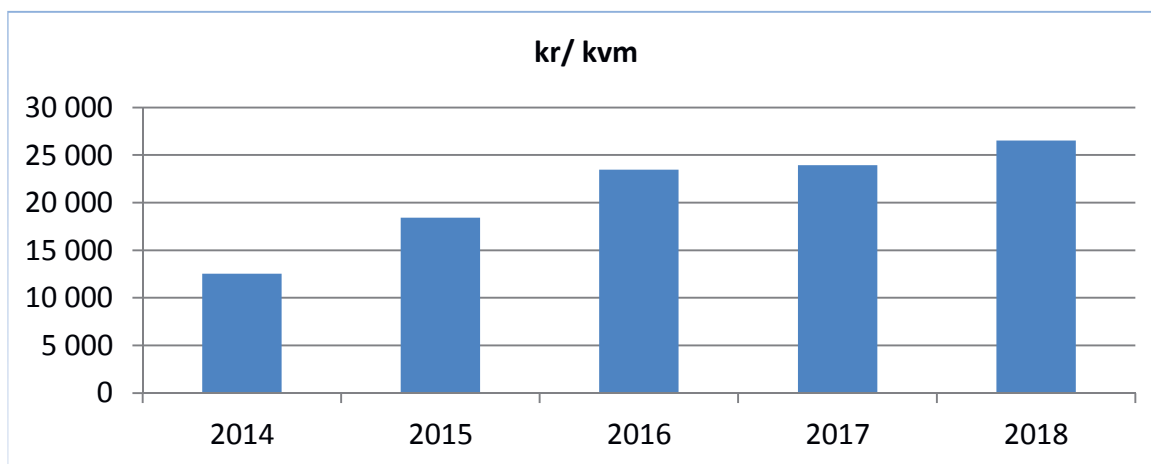
Fakta och statistik 2018

Fritidsverksamheten

De årliga städdagar med efterföljande förtäring hölls den 21 april och 20 oktober september. Julträff med information hölls den 11 december.

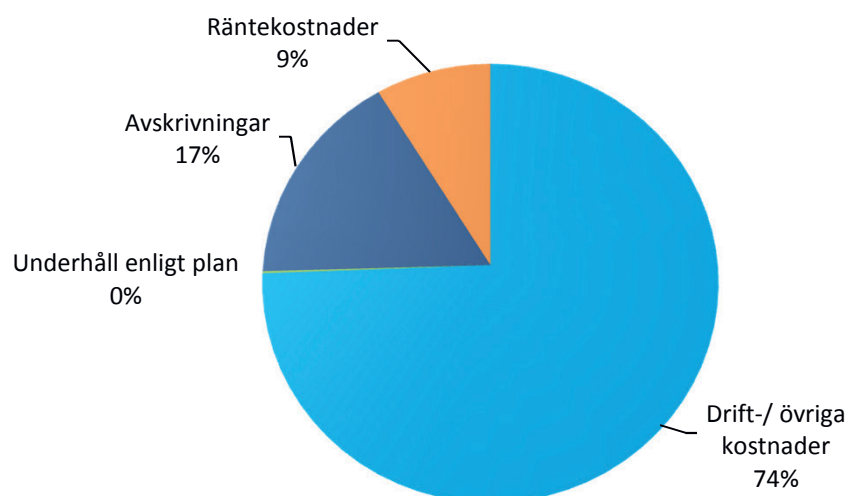
Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	1 274 136
Underhåll enligt plan	2 500
Avskrivningar	284 387
Räntekostnader	151 390
Summa kostnader	1 712 414

Tidigare års betydande underhåll

Byte av fönster	1999
Byte av undercentral fjärrvärme	2003
Stambyte och uppgradering av el i lgh	2008
Byte till säkerhetsdörrar och låssystem	2011-2012
Byte till rörelsestyrd LED -belysning i trapphus	2014
Radonmättningar har gjorts i 15 lägenheter under oktober-december	2014
En OVK utfördes med godkänt resultat	2015

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

