



ÅRSREDOVISNING

2014

BRF ANKAN

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bostadsparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen "Hemma i HSB" får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Ankan i Södertälje

Orgnr 715600-0023

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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.

Fastigheter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam med bostadsrättstillägg.

I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under perioden 8 st. överlåtits. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

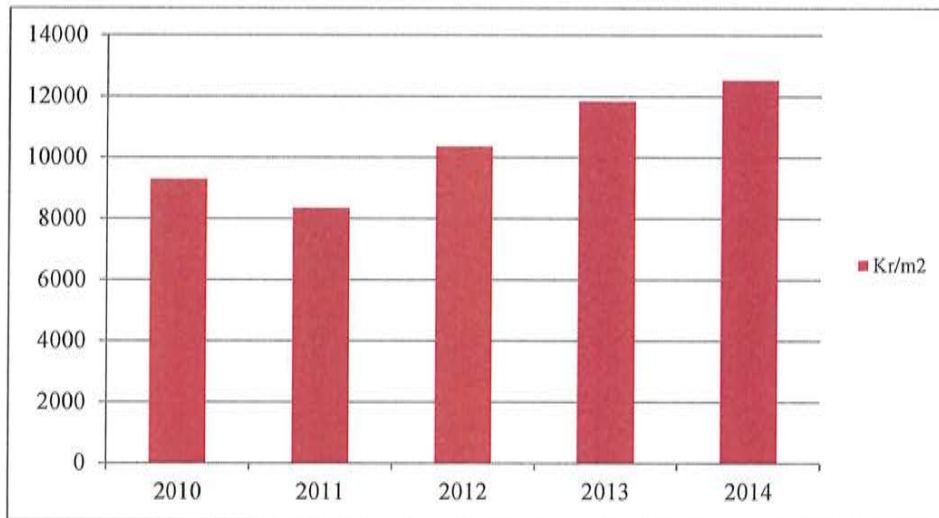
R o k	Antal	Yta m2
1	2	42
2	18	1026
3	12	876
4	7	734
	39	2678

I föreningens fastigheter finns totalt 38 garage- och parkeringsplatser, 8 är garageplatser varav 1 garageplats används till verktyg och maskinförråd.

Samtliga garage- och parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar.

Försäljningspris

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

**Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014 05 27. På stämman deltog representanter från 17 lägenheter. Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar.

Styrelse

Ulf Ulfstedt	ordförande
Marianne Jentzen	vice ordförande
Sevasti Ioannidou	sekreterare

Styrelsesuppleanter har varit Lars Sjödin, Mrad Barsom och Magnus Ekenstam. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ingvar Wolf samt BoRevision AB. Suppleant: Mildred Karlsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Ulf Reisö och Daniel Andersson med Ulf som sammankallande.

Förvaltning

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

HSB Södertälje	Administrativ förvaltning
HSB	Tillsyn VVS
Com Hem	Kabel tv
Telge Nät	Tillsyn fjärrvärme

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 8. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 110 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2014 innebar 444 kronor per pantnotering.

Nya redovisningsregler 2014

2014 har en ny normgivning trätt i kraft för årsredovisning i svenska företag, de s k K-regelverken. Reglerna medför att bostadsrättsföreningar kan välja mellan två regelverk. Oberoende av regelverk kommer inte progressiva avskrivningar att tillåtas.

Huvudregeln K3 påminner i många avseenden om den tidigare normgivningen. Byggnaden delas dock upp i komponenter som skrivs av på olika nyttjandeperioder. Framtida åtgärder på byggnaden kommer i större utsträckning än tidigare att redovisas som investeringar och skrivas av under nyttjandeperioden och inte direkt påverka resultatet.

Styrelsen har i samråd med HSB valt att följa ovan nämnda huvudregel.

Väsentliga händelser under året

En OVK utfördes 2014-05-20 med godkänt resultat.

Radonmätningar har gjorts i 15 lägenheter under oktober-december.

Fastighetsskötseln har i huvudsak utförts av Arbetsgruppen med hjälp av ett antal medlemmar.

Vår- och höststädningar utfördes enligt tradition, med god uppslutning av trevliga medlemmar.

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.

Avgifter och hyror

Avgifterna för bostäder var oförändrade. Senaste höjning Januari 2012.

Förväntad framtida utveckling

När ekonomin tillåter har vi framför oss:

Byte av radiatorer (värmeelement)

Återvinning av frånluftsvärme

Nya evakueringsfläktar

Budget för år 2014

Ingen avgiftshöjning 2015.

Avgift för parkering höjs med 25 kr till 150 kr/mån.

Budgeten visar på ett överskott på 151.000 kr efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond.

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 961 299	1 962 441	1 955 939	1 827 294	1 712 173
Driftnetto	665 420	734 709	564 830	190 797	479 632
Årets resultat	302 360	302 851	78 242	-286 140	-118 288
Resultat efter fondjust.	207 360	207 851	143 724	49 610	-203 288

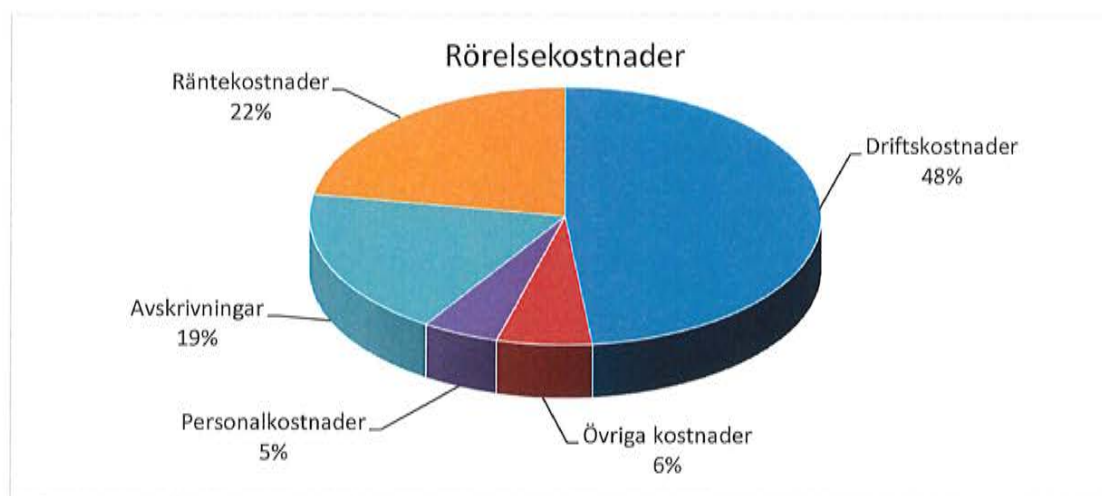
Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Månadsavgift kr/m ²	706	706	706	672	634
Fastighetslån kr/m ²	4 941	5 040	5 138	5 423	5 521
Snittränta lån vid årets slut	3,23%	3,10%	3,30%	3,54%	2,93%
Kassalikviditet	224%	171%	112%	169%	111%
Soliditet	7%	5%	3%	2%	0%
Avsättning & avskrivning/m ²	146	164	162	160	160

Kassalikviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.



G

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel vid årets början	1 089 013	752 548
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 964 299	1 962 441
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	10 339	7 972
Minskning av fordringar	30 657	0
Summa årets flöde in	2 005 295	1 970 413
Pengar ut		
Driftskostnader	-807 119	-720 425
Övriga externa kostnader	-101 194	-92 115
Personalkostnader	-80 638	-57 184
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-373 398	-439 830
Ökning av fordringar	0	-12 608
Minskning av korta skulder	-11 226	-48 414
Amortering av lån	-263 372	-263 372
Summa årets utflöde	-1 636 947	-1 633 947
Summan av kassaflödet	368 348	336 466
Likvida medel vid årets slut	1 457 361	1 089 013



Resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-602 271
Årets resultat	302 360
Summa till stämmans förfogande	-299 911

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	95 000
Balanserat utgående resultat	-394 911
Summa resultatdisposition	-299 911

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	552 986
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	95 000
Behållning yttre fond	647 986
Balanserat ingående resultat	-602 271
Årets resultat efter fondjustering, balanseras i ny räkning	207 360
Balanserat utgående resultat	-394 911

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2013 års siffror är fastställda av föreningsstämman.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 961 299	1 962 441
Övriga rörelseintäkter		3 000	0
Summa rörelseintäkter		1 964 299	1 962 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-807 119	-720 425
Övriga externa kostnader	3	-101 194	-92 115
Personalkostnader	4	-80 638	-57 184
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-309 928	-358 008
Summa rörelsekostnader		-1 298 879	-1 227 732
Rörelseresultat		665 420	734 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 339	7 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 398	-439 830
Summa finansiella poster		-363 059	-431 858
Resultat efter finansiella poster		302 360	302 851
Årets resultat		302 360	302 851

Tilläggsupplysning

Årets resultat	302 360	302 851
Reservering till fond yttre underhåll	-95 000	-95 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Överskott	207 360	207 851

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 169 608	13 465 664
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	13 872
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>13 169 608</i>	<i>13 479 536</i>
Summa anläggningstillgångar		13 169 608	13 479 536
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		250	0
Övriga fordringar		34 153	33 277
Avräkningskonto HSB		534 850	527 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 095	48 878
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>586 347</i>	<i>609 404</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	465 215	560 759
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>465 215</i>	<i>560 759</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	457 297	1 005
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>457 297</i>	<i>1 005</i>
Summa omsättningstillgångar		1 508 859	1 171 168
SUMMA TILLGÅNGAR		14 678 467	14 650 704

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		211 410	211 410
Upplåtelseavgifter		569 390	569 390
Fond för yttre underhåll		552 986	457 986
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 333 786	1 238 786
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-602 271	-810 122
Årets resultat		302 360	302 851
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-299 911	-507 271
Summa eget kapital		1 033 875	731 514
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 969 576	13 232 948
Summa långfristiga skulder		12 969 576	13 232 948
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	263 372	263 372
Leverantörsskulder		137 776	156 628
Övriga skulder	13	56 149	54 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	217 719	211 644
Summa kortfristiga skulder		675 016	686 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 678 467	14 650 704
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckning		14 984 000	14 984 000
Summa ställda säkerheter		14 984 000	14 984 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,77% beräknat på ursprungligt anskaffningsvärde.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	1 890 780	1 890 780
Hyrer	73 275	75 900
Hysesbortfall	-2 750	-4 200
Öresavrundning	-6	-39
Summa nettoomsättning	1 961 299	1 962 441

2 Driftskostnader	2014	2013
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 894	849
Löpande underhåll	58 203	19 682
El-avgifter	32 956	38 406
Uppvärmningsavgifter	397 025	391 685
Vatten och avlopp	102 964	87 496
Sophämtning	42 560	40 723
Övrig renhållning	7 356	6 277
Försäkringar	31 039	23 163
Tomträttsavgäld	5 100	5 100
Kabel-tv och bredband	46 872	45 874
Fastighetsskötsel	28 259	11 813
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	48 703	48 430
Övriga driftskostnader	3 188	927
Summa driftskostnader	807 119	720 425
3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Soliditetsupplysningar	2 000	700
Gåvor	358	0
Kontorsmateriel/trycksaker	2 886	1 291
Revision och granskning	9 413	9 050
Konferenser, utbildningar	1 560	630
Förv.arvode administration	80 376	78 200
Främmande tjänster övriga	1 440	200
Övriga kostnader	3 161	2 044
Summa övriga externa kostnader	101 194	92 115
4 Personalkostnader	2014	2013
Löner för anställda	16 800	0
Arvode styrelse	12 200	15 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	0
Övriga arvoden	41 290	35 400
Sociala avgifter	8 748	6 376
Övriga personalkostnader	600	408
Summa personalkostnader	80 638	57 184

5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2079	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1960	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 767 701	16 767 701
Ingående anskaffningsvärde mark	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 067 701	17 067 701
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 602 037	-3 257 902
Årets avskrivningar	-296 056	-344 135
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 898 093	-3 602 037
Utgående redovisat värde	13 169 608	13 465 664
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 524 000	14 524 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
Fastighetsbeteckning	Ankan 6	
6 Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	91 298	91 298
Utgående anskaffningsvärde	91 298	91 298
Ingående avskrivningar enligt plan	-77 426	-63 553
Årets avskrivning enligt plan	-13 872	-13 873
Utgående avskrivning enligt plan	-91 298	-77 426
Utgående redovisat värde	0	13 872
7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna ränteintäkter	136	1 021
Com Hem	11 859	11 718
Södertälje Kommun	5 100	5 100
Folksam	0	31 039
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 095	48 878

8 Övriga kortfristiga placeringar				2014-12-31	2013-12-31	
Kortfristiga placeringar	Nordea 0,75% 3 mån (2015-03-19)			465 215	560 759	
Summa kortfristiga placeringar				465 215	560 759	
9 Kassa och bank				2014-12-31	2013-12-31	
Bank				457 297	1 005	
Summa kassa och bank				457 297	1 005	
10 Förändring i eget kapital						
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	211 410	569 390	457 986	-810 122	302 851	731 514
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				302 851	-302 851	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			95 000	-95 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					302 360	302 360
Belopp vid årets utgång	211 410	569 390	552 986	-602 271	302 360	1 033 875
11 Övriga skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31	
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering			
Swedbank Hypotek	5,16	2017-05-24	0	1 700 000	1 700 000	
Nordea Hypotek	2,07	rörlig	64 760	2 946 580	3 011 340	
Nordea Hypotek	2,45	2017-03-15	198 612	8 586 368	8 784 980	
			263 372	13 232 948	13 496 320	
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-263 372		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 969 576		
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej		
Genomsnittsränta vid årets utgång				3,23		
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 053 488		
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				11 916 088		

12 Övriga skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	263 372	263 372
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	263 372	263 372
13 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Preliminär skatt personal	2 220	0
Avräkning sociala avgifter	755	0
Fond för inre underhåll	53 174	54 598
Summa övriga kortfristiga skulder	56 149	54 598
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	54 598	54 598
Uttag under året	-1 424	0
Utgående värde	53 174	54 598
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	159 341	145 527
Upplupna räntekostnader	49 778	56 671
Bo Revision	8 600	8 600
Fora	0	846
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 719	211 644

Södertälje den 18/5 2015


Ulf T. Ulfstedt


Marianne Jentzen


Sevasti Ioannidou

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2015


Ingvar Wolf
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Brf Ankan i Södertälje för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ankan i Södertälje för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

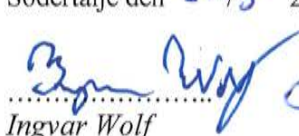
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Södertälje den 20/5 2015


Ingvar Wolf
Av föreningen vald
revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor