



ÅRSREDOVISNING 2020

BRF ANKAN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankan i Södertälje, 715600-0023 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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, styrelsen har även tecknat en utökad styrelseansvarsförsäkring via AIG Europe. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår i fastighetsförsäkring.

Bostäder och lokaler

Samtliga 39 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2 675 kvm. I föreningens fastigheter finns det 32 parkeringsplatser, varav 4 används som gästparkeringar. Det finns även 8 garageplatser, varav 1 garageplats används som verktygs- och maskinförråd. Samtliga garage- och parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar. Det finns 6 förråd som upplåts med hyresrätt.

Styrelse

Magnus Ekenstam	Ordförande
Sevasti Ioannidou	Vice Ordförande
Marianne Jentzen	Sekreterare
Anita Wolf	Ledamot
Lars Sjödin	Suppleant
Ulf Ulstedt	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden från maj 2020 (tidigare styrelse har haft 4 protokollförda sammanträden från januari 2020-april 2020).

Revisor

Revisor har varit Mildred Karlsson, suppleant Leif Jangren, samt Lena Zozulyak extern revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen består av Ingvar Wolf, Ingvar Karlsson och Rose-Marie Sjödin. Sammankallande: Ingvar Wolf

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-14.

Anställda

Föreningen har två anställda fastighetsskötare.

Förvaltning

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Ingen besiktning av fastigheten har gjorts under året.

Årets investeringar

Inga större investeringar har gjorts under året.

Årets utförda underhåll

Byte av fläktar i båda huskropparna.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med 2020-07-01. Senaste höjningen innan detta skedde 2012-01-01. Årsavgifterna lämnas oförändrade från och med 2021-01-01.

Medlemsinformation

Under året har 8 överlåtelser skett. Föreningen hade 47 medlemmar vid årets utgång

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Föreningen planerar att utöka parkeringsplatserna, samt eventuellt investera i laddstolpar i samband med detta.

Byggnadskomponent	År
Balkongrenovering	2024
Ny lekplats	-

Planerat underhåll

Åtgärd

Byte av radiatorer

Målning av trapphusen

Återvinning av frånluftsvärme

Löpande underhåll av fasad

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	211 410	569 390	1 235 486	116 347	170 826
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Uttag ur yttre fond			-178 080	178 080	
Balanseras i ny räkning				170 825	-170 826
Årets resultat					428 993
Vid årets utgång	211 410	569 390	1 257 406	265 252	428 993

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	2 057 057	2 006 001	1 981 533	1 976 693	1 974 234
Årets resultat	428 993	170 826	269 120	234 297	310 396
Soliditet %	20	17	16	14	12
Likviditet %	180	130	132	106	163
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,3	1,4	1,4	2,6
Räntekänslighet %	5,5	5,8	5,6	5,8	6,2
Årsavgift i kr/ kvm	725	707	707	707	707
Skuldsättning i kr/ kvm	3 974	4 107	3 945	3 941	4 238
Sparande i kr/ kvm	297	241	207	186	-
Energikostnad i kr/ kvm	166	176	170	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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		939 280	1 014 197
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 057 057	2 006 001
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 079	1 043
Nya lån		-	700 000
Minskning av kortfristiga fordringar		8 984	-
Ökning av kortfristiga skulder		63 201	-
Summa årets flöde in		2 130 321	2 707 044
Pengar ut			
Driftskostnader		-843 850	-909 350
Övriga externa kostnader		-150 980	-156 055
Underhåll enligt plan		-83 030	-178 080
Personalkostnader		-117 620	-144 490
Köp av anläggningstillgångar		-	-812 500
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-151 078	-151 810
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-32 778
Minskning av kortfristiga skulder		-	-53 098
Amortering av lån		-355 800	-343 800
Summa årets flöde ut		-1 702 358	-2 781 961
Summa av kassaflödet		427 963	-74 917
Likvida medel vid årets början		939 280	1 014 197
Likvida medel vid årets slut		1 367 243	939 280

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	265 252
Årets resultat	428 993
Summa	<u>694 245</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-83 030
Överföring till yttre fond	200 000
Balanseras i ny räkning	<u>577 275</u>
	694 245

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 057 057	2 006 001
Summa rörelseintäkter		2 057 057	2 006 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-843 850	-909 350
Övriga externa kostnader	4	-150 980	-156 054
Underhåll enligt plan	5	-83 030	-178 080
Personalkostnader och arvoden	6	-117 620	-144 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 585	-296 434
Rörelseresultat		578 992	321 593
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 079	1 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 078	-151 810
Resultat efter finansiella poster		428 993	170 826
Årets resultat		428 993	170 826

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 396 937	12 675 724
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	11 395	15 193
		<u>12 408 332</u>	<u>12 690 917</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 408 332</u>	<u>12 690 917</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		153	-
Övriga fordringar		3 541	20 724
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 367 243	939 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	88 875	80 829
		<u>1 459 812</u>	<u>1 040 833</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 459 812</u>	<u>1 040 833</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 868 144</u>	<u>13 731 750</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		211 410	211 410
Fond för yttre underhåll		1 257 406	1 235 486
Upplåtelseavgifter		569 390	569 390
		<u>2 038 206</u>	<u>2 016 286</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		265 252	116 347
Årets resultat		428 993	170 826
		<u>694 245</u>	<u>287 173</u>
Summa eget kapital		<u>2 732 451</u>	<u>2 303 459</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 333 250	9 462 088
		<u>2 333 250</u>	<u>9 462 088</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 297 088	1 524 050
Leverantörsskulder		192 700	136 083
Skatteskulder		4 991	2 963
Övriga kortfristiga skulder	11	41 706	49 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	265 958	253 449
		<u>8 802 443</u>	<u>1 966 203</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 868 144</u>	<u>13 731 750</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 938 054	1 890 780
Hyror, förråd	2 800	950
Hyror, garage	29 400	29 400
Hyror, P-platser	50 400	50 518
Hyror, övriga objekt	550	-
Hyresbortfall	-4 000	-4 018
Övriga intäkter	39 853	38 371
Summa	2 057 057	2 006 001

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	29 853	32 812
Fastighetsskötsel	31 539	31 537
Försäkringar	64 959	47 973
Kabel-tv/ bredband	52 545	51 280
Kommunal fastighetsavgift	57 131	55 103
Löpande underhåll	22 409	84 580
Sophantering	46 228	51 590
Uppvärmning	412 912	438 735
Vatten och avlopp	113 024	102 253
Övrigt	13 250	13 487
Summa	843 850	909 350

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Avgift andrahandsuthyrning	-	3 188
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	98 375	90 787
Föreningsverksamhet	-	3 673
Föreningsstämma/ styrelsemöte	1 837	1 341
Konsultarvoden	5 500	17 406
Kreditupplysningar	1 406	375
Kontorsmaterial och trycksaker	-	1 476
Pantförskrivningsavgifter	7 561	5 095
Postbefordran	2 925	2 978
Revisionsarvoden	12 400	15 775
Överlåtelseavgifter	12 988	6 901
Övrigt	7 988	7 059
Summa	150 980	156 054

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ventilation	83 030	-
Garage	-	178 080
Summa	83 030	178 080

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	31 250	113 325
Arvode, föreningsvald revisor	-	1 000
Löner till anställda	68 900	9 000
Sociala avgifter	17 470	21 165
Summa	117 620	144 490

Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 304 001	16 891 501
Ingående anskaffningsvärden mark	700 000	300 000
Årets investering byggnader	-	412 500
Årets investering mark	-	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 004 001	18 004 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 328 277	-5 035 641
Årets avskrivningar	-278 787	-292 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 607 064	-5 328 277
Redovisat värde vid årets slut	12 396 937	12 675 724
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	140 000	140 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Summa	25 140 000	25 140 000

Not 8 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	110 289	91 298
Nyanskaffningar	-	18 991
Utgående anskaffningsvärde	110 289	110 289
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-95 096	-91 298
Årets avskrivning enligt plan	-3 798	-3 798
Utgående avskrivning enligt plan	-98 894	-95 096
Utgående redovisat värde	11 395	15 193

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	88 875	80 829
Summa	88 875	80 829

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Swedbank Hypotek	1,70	2022-05-25	1 295 000	1 325 000
Nordea Hypotek	1,20	2025-10-15	1 168 250	1 318 250
Nordea Hypotek	1,40	2021-03-12	7 483 088	7 644 888
Nordea Hypotek	1,10	2021-10-20	684 000	698 000
Summa			10 630 338	10 986 138

Nästa års amortering beräknas uppgå till	305 800
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	7 991 288
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 333 250

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 223 200
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 101 338

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 726 800	16 726 800
Summa	16 726 800	16 726 800

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	1 092	1 449
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	30 808	37 353
Personalens källskatt	3 210	4 260
Övrigt	6 596	6 596
Summa	41 706	49 658

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

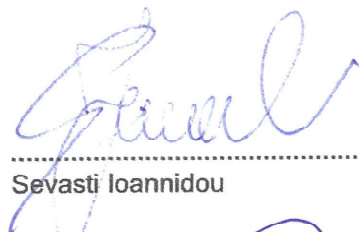
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	189 809	175 967
Upplupna räntekostnader	11 343	10 108
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 806	67 374
Summa	265 958	253 449

Underskrifter

Södertälje den 16/5 2021



Magnus Ekenstam



Sevasti Ioannidou



Marianne Jentzen

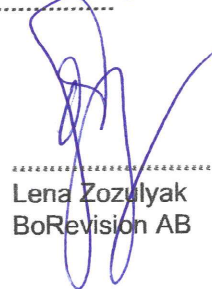


Anita Wolf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-20



Mildred Karlsson
Av föreningen vald revisorer



Lena Zozulyak
BoRevision AB

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 2020.

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 god revisionsssed 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 revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-05-14 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionell 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 överträdelse 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 20/05 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Mildred Karlsson
Mildred Karlsson
Av föreningen vald revisor

Brf Ankan i Södertälje

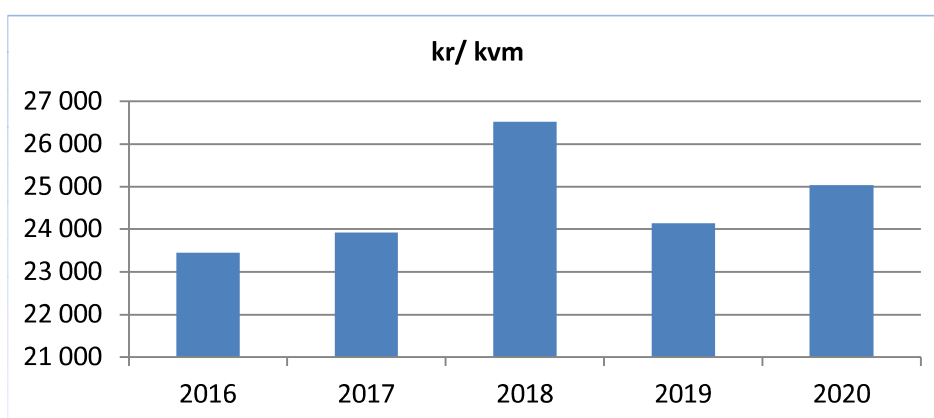
Fakta och statistik 2020

Fritidsverksamheten

De årliga städdagar med efterföljande förtäring hölls den 25 april och 17 oktober. Det årliga julminglet ställdes in på grund av Covid-19.

Försäljningspris

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



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
Radonmätningar i 15 lgh	2014
En OVK utfördes med godkänt resultat	2015
Byte av evakueringsfläktar	2015
Nytt torkskåp	2016
Nya parkeringstolpar	2017
Ny torktumlare	2017
Stamspolning	2018
Sotning av imkanaler	2018
Renovering burspråk Enedalsvägen 1 & 3	2019
Friköp tomt Göken 1 (grusparkeringen)	2019
Nya garageportar	2019
Ny åkgräsklippare	2019
Nytt expansionskärl	2019
Installation av radonpump för lgh 28 & 30	2019

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

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

