



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 Normor. 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

Lennart Elverljung	Ordförande
Fredrik Wikström	Ledamot, Vice Ordförande
Fortunato Rosa	Ledamot, Sekreterare
Marianne Jentzen	Ledamot
Anita Wolf	Ledamot
Lars Sjödin	Suppleant
Marvin Durmaz	Suppleant
Sevasti Ioannidou	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.


Revisor

Revisor har varit Mildred Karlsson som slutade under året och ersattes av suppleant Ulf Ulfstedt, samt Lena Zozulyak extern revisor från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-14. 

Brf Ankan i Södertälje

715600-0023

Anställda

Föreningen har två anställda fastighetskötare.

Förvaltning

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

Företag	Uppdrag
HSB Södertälje ek förening	Administrativ/Ekonomisk förvaltning
Telge Nät	Tillsyn fjärrvärme
P-service	Parkeringservice
Tele2	Kabel-TV
08 Tvättstugeteknik AB	Tillsyn tvättstugan
Anticimex	Trygghetspaket (inkl. fastighetsbesiktning)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Årets utförda underhåll**

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

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett. Föreningen hade 46 medlemmar vid årets utgång

Vi fick våra **nya stadgar** godkända av Bolagsverket-som bland annat tillåter oss att ta in en utomstående person i styrelsen.

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.

Balkongrenoveringen har skjutits fram efter nekat bygglov pga kulturklassad byggnad.

Kontakt med grannföreningen är pågående för att se om vi i framtiden kan få bygglov med en gemensam ansökan, som enligt Balco skulle kunna vara möjligt om rätt förutsättningar uppfylls.

Åtgärd**År**

Målning av trapphusen
 Byte av radiatorer
 Återvinning av frånluftsvärme
 Underhåll av fasad

2023/2024
 2025

07

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	1 374 376	577 276	381 321
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Uttag ur yttre fond			-27 818	27 818	
Balanseras i ny räkning				381 320	-381 321
Årets resultat					575 646
Vid årets utgång	211 410	569 390	1 546 558	786 414	575 646

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	2 197 183	2 103 639	2 057 057	2 006 001	1 981 533
Årets resultat	575 646	381 321	428 993	170 826	269 120
Soliditet %	26	22	20	17	16
Likviditet %	323	241	180	130	132
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4
Räntekänslighet %	4,8	5,2	5,5	5,8	5,6
Årsavgift i kr/ kvm	779	742	725	707	707
Skuldsättning i kr/ kvm	3 750	3 861	3 974	4 107	3 945
Sparande i kr/ kvm	321	259	297	241	207
Energikostnad i kr/ kvm	177	179	166	176	170

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.

02

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		1 695 346	1 367 243
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 197 183	2 103 639
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		9 719	1 412
Minskning av kortfristiga fordringar		-	52 064
Summa årets flöde in		2 206 902	2 157 115
Pengar ut			
Driftskostnader		-945 667	-979 341
Övriga externa kostnader		-139 380	-168 925
Underhåll enligt plan		-	-27 818
Personalkostnader		-134 084	-131 871
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-129 540	-133 191
Ökning av kortfristiga fordringar		-130 464	
Minskning av kortfristiga skulder		-10 536	-86 416
Amortering av lån		-297 950	-301 450
Summa årets flöde ut		-1 787 621	-1 829 012
Summa av kassaflödet		419 281	328 103
Likvida medel vid årets början		1 695 346	1 367 243
Likvida medel vid årets slut		2 114 627	1 695 346

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	786 414
Årets resultat	575 646
Summa	<u>1 362 060</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	200 000
Balanseras i ny räkning	1 162 060
	<u>1 362 060</u>

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

oz

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 197 183	2 103 639
Summa rörelseintäkter		2 197 183	2 103 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-945 667	-979 341
Övriga externa kostnader	4	-139 380	-168 924
Underhåll enligt plan	5	-	-27 818
Personalkostnader och arvoden	6	-134 084	-131 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 585	-282 585
Rörelseresultat		695 467	513 100
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 719	1 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 540	-133 191
Resultat efter finansiella poster		575 646	381 321
Årets resultat		575 646	381 321

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 839 364	12 118 151
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	3 798	7 596
		<u>11 843 162</u>	<u>12 125 747</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 843 162</u>	<u>12 125 747</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 428	-
Övriga fordringar		10 269	3 540
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 114 627	1 695 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 272	36 965
		<u>2 285 596</u>	<u>1 735 851</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 285 596</u>	<u>1 735 851</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 128 758</u>	<u>13 861 598</u>

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		211 410	211 410
Upplåtelseavgifter		569 390	569 390
Fond för yttre underhåll		1 546 558	1 374 376
		<u>2 327 358</u>	<u>2 155 176</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		786 414	577 276
Årets resultat		575 646	381 321
		<u>1 362 060</u>	<u>958 597</u>
Summa eget kapital		<u>3 689 418</u>	<u>3 113 773</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 837 888	8 793 888
		<u>7 837 888</u>	<u>8 793 888</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 193 050	1 535 000
Leverantörsskulder		67 321	87 402
Skatteskulder		3 583	5 521
Övriga kortfristiga skulder	11	44 380	42 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	293 118	283 394
		<u>2 601 452</u>	<u>1 953 937</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 128 758</u>	<u>13 861 598</u>

07

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 1519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 084 568	1 985 328
Hyror, förråd	3 250	2 400
Hyror, garage	29 400	29 400
Hyror, P-platser	50 250	53 518
Övriga intäkter	29 715	32 993
Summa	2 197 183	2 103 639

02

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	39 490	34 292
Fastighetsskötsel	33 172	29 113
Försäkringar	110 187	80 878
Kabel-tv/ bredband	54 809	53 240
Kommunal fastighetsavgift	60 741	58 301
Löpande underhåll	31 129	24 229
Försäkringsärenden	-	71 587
Sophantering	53 155	49 922
Uppvärmning	434 623	445 085
Vatten och avlopp	125 881	132 694
Övrigt	2 480	-
Summa	945 667	979 341

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	97 480	93 667
Föreningsverksamhet	757	12 910
Föreningsstämma/ styrelsemöte	587	1 121
Konsultarvoden	-	27 549
Kreditupplysningar	938	781
Kontorsmaterial och trycksaker	2 365	902
Pantförskrivningsavgifter	2 895	2 382
Postbefordran	-	2 925
Revisionsarvoden	13 000	12 500
Överlåtelseavgifter	4 778	3 570
Övrigt	16 580	10 617
Summa	139 380	168 924

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Undercentral	-	27 818
Summa	-	27 818

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	79 225	69 175
Arvode, föreningsvald revisor	1 000	1 000
Löner till anställda	36 000	45 975
Arbetsgivaravgifter	17 859	15 721
Summa	134 084	131 871

02

Not 7 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 304 001	17 304 001
Ingående anskaffningsvärden mark	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 004 001	18 004 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 885 850	-5 607 064
Årets avskrivningar	-278 787	-278 786
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 164 637	-5 885 850
Redovisat värde vid årets slut	11 839 364	12 118 151
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	23 200 000	18 800 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	150 000	140 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	8 000 000	6 200 000
Summa	31 350 000	25 140 000

Not 8 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	110 289	110 289
Utgående anskaffningsvärde	110 289	110 289
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-102 693	-98 894
Årets avskrivning enligt plan	-3 798	-3 799
Utgående avskrivning enligt plan	-106 491	-102 693
Utgående redovisat värde	3 798	7 596

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	132 272	36 965
Summa	132 272	36 965

07

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	3,20	2023-05-25	1 237 050	-
Nordea Hypotek	1,31	2023-10-18	656 000	670 000
Nordea Hypotek	1,02	2024-02-21	3 306 138	3 384 138
Nordea Hypotek	1,20	2025-10-15	968 250	1 068 250
Nordea Hypotek	1,28	2026-02-18	3 863 500	3 941 500
Swedbank Hypotek	1,70	2022-05-25	-	1 265 000
Summa			10 030 938	10 328 888

Nästa års amortering beräknas uppgå till	300 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	1 893 050
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 837 888

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	1 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 530 938

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 984 000	16 726 800
Summa	14 984 000	16 726 800

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Arbetsgivaravgifter	1 771	1 324
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	30 808	30 808
Personalens källskatt	5 205	3 892
Övrigt	6 596	6 596
Summa	44 380	42 620

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	180 637	183 047
Upplupna räntekostnader	11 771	11 402
Övriga upplupna kostnader	100 710	88 945
Summa	293 118	283 394

07

Brf Ankan i Södertälje
715600-0023

Underskrifter

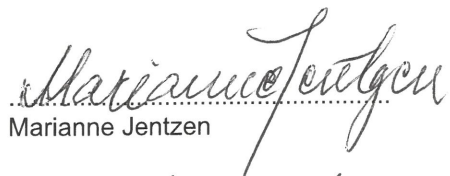
Södertälje den 2023-05-26



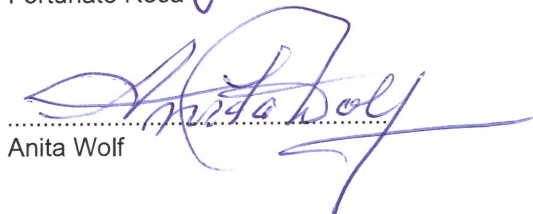
Lennart Elverljung



Fortunato Rosa



Marianne Jentzen




Anita Wolf

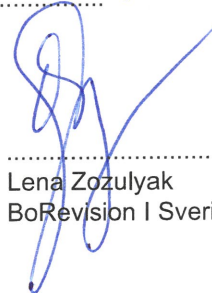


Fredrik Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-31



Ulf Ulfstedt
Av föreningen vald revisorer



Lena Zozulyak
BoRevision I Sverige 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 2022.

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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 31, 05 2023

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

.....
Ulf Ulfstedt
Av föreningen vald revisor

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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje