



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 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

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 21 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ulf Ulfstedt, suppleant Lennart Elverljung, samt Lena Zozulyak extern revisor från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen består av Ingvar Wolf, sammankallande samt Rose-Marie Sjödin.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-15. 02

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets åtgärder

- Ommålning trapphusen
- Bytt av VVC pump i pannrummet
- OVK besiktning
- Stamspolning
- Brandbesiktning och montering av dörrstängaren samt placering av utrymningsskyltar
- Köpt av traktorn för snöröjning mm.
- Installation av lyktstolpen nära sophuset för att öka trygghet under vintern

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett, samt en exekutiv försäljning. Föreningen hade 46 medlemmar vid årets utgång

Anställda

Föreningen har två anställda fastighetskötare.

Planerade åtgärder

Nedan uppsgifter är uppskattningar och kan komma att förändras.

- Ventilation rengöring
- Översyn av fönsterna
- Trädgården (grill och lekplatsen och el plats stolpar)
- Tvättstugan renovering
- Skapa en styrelselokal
- Installation av låssystem för att underlätta inpassering för personal som vårdar äldre
- Balkongrenovering 2025/2026
- Byte av radiatorer 2026

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	211 410	569 390	1 546 558	786 414	575 646
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Uttag ur yttre fond			-		
Balanseras i ny räkning				575 646	-575 646
Årets resultat					242 501
Vid årets utgång	211 410	569 390	1 746 558	1 162 060	242 501

02

Flerårsöversikt	Belopp i kr				
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter	2 220 003	2 197 183	2 103 639	2 057 057	2 006 001
Årets resultat	242 501	575 646	381 321	428 993	170 826
Årets kassaflöde	647 696	717 231			
Soliditet %	29	26	22	20	17
Likviditet %	219	323	241	180	130
Snittränta lån den 31/12 %	2,1	1,4	1,3	1,4	1,3
Räntekänslighet %	4,4	4,8	5,2	5,5	5,8
Årsavgift i kr/ kvm	779	779	742	725	707
Skuldsättning i kr/ kvm	3 399	3 750	3 861	3 974	4 107
Sparande i kr/ kvm	305	321	259	297	241
Energikostnad i kr/ kvm	203	224			

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

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar från den löpande verksamheten.

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, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

*exkl eventuella relaterade intäkter

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 162 060
Årets resultat	242 501
Summa	1 404 561

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-283 818
Överföring till yttre fond	200 000
Balanseras i ny räkning	1 488 379
	1 404 561

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

02

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 220 003	2 197 183
Summa rörelseintäkter		2 220 003	2 197 183
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-917 111	-945 667
Övriga externa kostnader	4	-165 063	-139 380
Underhåll enligt plan	5	-283 818	-
Personalkostnader och arvoden	6	-166 969	-134 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-288 835	-282 585
Rörelseresultat		398 207	695 467
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 450	9 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 156	-129 540
Resultat efter finansiella poster		242 501	575 646
Årets resultat		242 501	575 646

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 560 577	11 839 364
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	87 500	3 798
		<u>11 648 077</u>	<u>11 843 162</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 648 077</u>	<u>11 843 162</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 910	28 428
Övriga fordringar		17 419	10 269
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 730 674	2 114 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	143 688	132 272
		<u>1 979 691</u>	<u>2 285 596</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 979 691</u>	<u>2 285 596</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 627 768</u>	<u>14 128 758</u>

07

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		211 410	211 410
Upplåtelseavgifter		569 390	569 390
Fond för yttre underhåll		1 746 558	1 546 558
		<u>2 527 358</u>	<u>2 327 358</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 162 060	786 414
Årets resultat		242 501	575 646
		<u>1 404 561</u>	<u>1 362 060</u>
Summa eget kapital		<u>3 931 919</u>	<u>3 689 418</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 564 900	7 837 888
		<u>5 564 900</u>	<u>7 837 888</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 528 138	2 193 050
Leverantörsskulder		94 254	67 321
Skatteskulder		4 687	3 583
Övriga kortfristiga skulder	11	34 883	44 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	468 987	293 118
		<u>4 130 949</u>	<u>2 601 452</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 627 768</u>	<u>14 128 758</u>

02

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		242 501	575 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		287 399	282 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		529 900	858 231
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-78 047	-130 464
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		195 843	-10 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		647 696	717 231
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-93 750	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93 750	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-937 900	-297 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-937 900	-297 950
Årets kassaflöde		-383 954	419 281
Likvida medel vid årets början		2 114 628	1 695 346
Likvida medel vid årets slut		1 730 674	2 114 627

02

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 1589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 084 568	2 084 568
Elprisstöd	11 505	-
Hyor, förråd	3 000	3 250
Hyor, garage	28 350	29 400
Hyor, P-platser	48 600	50 250
Övriga intäkter	43 980	29 715
Summa	2 220 003	2 197 183

02

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	62 648	39 490
Fastighetsskötsel	5 739	33 172
Försäkringar	119 922	110 187
Kabel-tv/ bredband	60 448	54 809
Kommunal fastighetsavgift	63 471	60 741
Löpande underhåll	62 467	31 129
Sophantering	56 452	53 155
Uppvärmning	393 470	434 623
Vatten och avlopp	85 740	125 881
Brandskydd	4 588	-
Övrigt	2 166	2 480
Summa	917 111	945 667

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avgift andrahandsuthyrning	1 096	-
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	100 996	97 480
Föreningsverksamhet	204	757
Föreningsstämma/ styrelsemöte		587
Kreditupplysningar	-	938
Kontorsmaterial och trycksaker	1 589	2 365
Pantförskrivningsavgifter	4 200	2 895
Postbefordran	2 925	-
Revisionsarvoden	14 250	13 000
Överlåtelseavgifter	6 353	4 778
Övrigt	33 450	16 580
Summa	165 063	139 380

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Målning	217 500	
Vatten/ avlopp	42 693	
Ventilation	23 625	-
Summa	283 818	-

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	77 565	79 225
Arvode, föreningsvald revisor	1 400	1 000
Löner till anställda	39 738	36 000
Extra arvode förtroendevalda	22 181	-
Arbetsgivaravgifter	23 085	17 859
Övriga personalkostnader	3 000	-
Summa	166 969	134 084

02

Not 7 Byggnader och mark

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 164 637	-5 885 850
Årets avskrivningar	-278 787	-278 787
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 443 424	-6 164 637
Redovisat värde vid årets slut	11 560 577	11 839 364
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	150 000	150 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
Summa	31 350 000	31 350 000

Not 8 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	110 289	110 289
Nyanskaffningar	93 750	-
Utgående anskaffningsvärde	204 039	110 289
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-106 491	-102 693
Årets avskrivning enligt plan	-10 048	-3 798
Utgående avskrivning enligt plan	-116 539	-106 491
Utgående redovisat värde	87 500	3 798

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	143 688	132 272
Summa	143 688	132 272

02

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,31	2023-10-18	-	656 000
Nordea Hypotek	1,02	2024-02-21	3 228 138	3 306 138
Nordea Hypotek	5,05	2025-06-09	1 211 150	1 237 050
Nordea Hypotek	1,20	2025-10-15	868 250	968 250
Nordea Hypotek	1,28	2026-02-18	3 785 500	3 863 500
Summa			9 093 038	10 030 938

Nästa års amortering beräknas uppgå till	300 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	3 228 138
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 564 900

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	1 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 593 038

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 984 000	14 984 000
Summa	14 984 000	14 984 000

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Arbetsgivaravgifter	1 340	1 771
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	29 373	30 808
Personalens källskatt	4 170	5 205
Övrigt	-	6 596
Summa	34 883	44 380

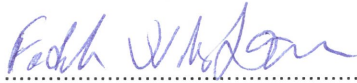
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	200 771	180 637
Upplupna räntekostnader	9 820	11 771
Övriga upplupna kostnader	258 396	100 710
Summa	468 987	293 118

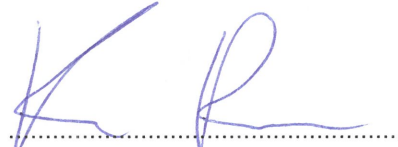
07

Underskrifter

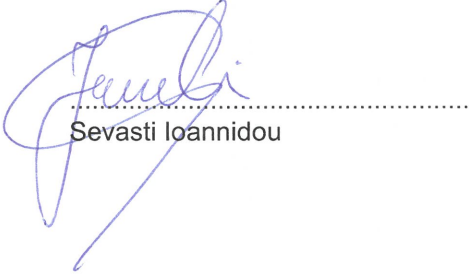
Södertälje den 22/5 - 2024



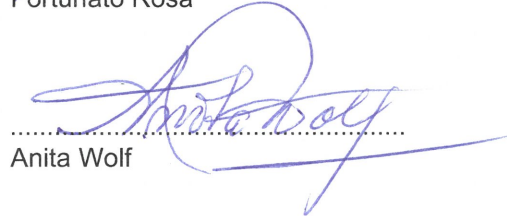
.....
Fredrik Wikström



.....
Fortunato Rosa

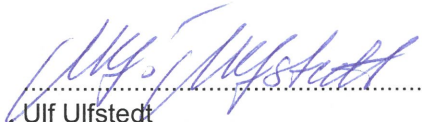


.....
Sevasti Ioannidou

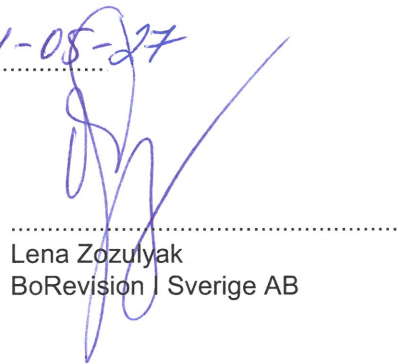


.....
Anita Wolf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-27



.....
Ulf Ulfstedt
Av föreningen vald revisorer



.....
Lena Zozulyak
BoRevision | 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 2023 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 revisionsssed 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 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 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 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 28/5 2024

.....
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