

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 2

769608-2275

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Ankaret 2, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-05.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kallhäll 1:38 i Järfälla kommun 2002-05-15.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 274 kvm. Föreningen disponerar 59 parkeringsplatser, varav 38 med carport.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 2 st 2 rum och kök
- 18 st 3 rum och kök
- 24 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen innehåller även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Gemensamhetsanläggning

Kallhäll ga:26 *Vägen och parkeringen* drivs som delägarförvaltning tillsammans med brf Seglet.
Kallhäll ga:28 Äppellunden i Bolinder Strand samfällighetsförening tillsammans med ett flertal brf och fastigheter.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som år 2019 uppgick till 1 377 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 67 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr och markvärde 17 000 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2002-06-27.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften framgår av flerårsöversikten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 25 kr per kvm bostadsyta. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Österman	ordförande
	Rolf Lindeborg	vice ordförande, fastighetsansvarig
	Tom Bjerver	sekreterare
	Bo Grufman	kassör
	Jan Westman	fastighet
Suppleant	Peter Olausson	information, hemsida
	Tönis Lunt	parkeringsfrågor mm
	Malin Bernt	information, trädgård
	Christer Larsson	fastighet

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret under 2019.

Revisor

Tomas Ericson
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Thomas Indola sammankallande
Anna Kull
Roland Swenson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet har under 2019 präglats av diskussioner om fjärrvärmeprissättning från E-On. Detta har skett i samverkan med andra bostadsrättsföreningar i närområdet. Vidare har trivselreglerna uppdaterats och nya bilplatsavtal utarbetats.

Förtydligande och ändring av regler för andrahandsuthyrning har utarbetats.

En takfläkt (HNv6) har bytts ut, samt två hjärtstartare har anskaffats och placerats i tvättstugorna.

Föreningen har anlitat en entreprenör för kontroll att tilloppskranar till alla lägenheter.

Styrelsen jobbar också aktivt med föreningens strategi avseende hantering av låneportföljen; rörliga eller bundna lån.

Under året har styrelsen haft arbetsmöten inom delägarförvaltningen Vägen tillsammans med Brf Seglet.

Styrelsen har även deltagit i årsmöte inom GA: 28 Äppellunden i Bolinder Strand samfällighetsför, med Bo Grufman som vald representant. Jan Österman omvald i styrelsen.

Medlemsbladet har under 2019 utkommit med 5 ordinarie nummer. Bladet används av styrelsen för att sprida information ut till medlemmarna i föreningen. Medlemsbladet ges idag ut i form av e-postbrev till samtliga medlemmar, som meddelat e-postadress, samt anslås som papperskopia på anslagstavla i trapphus.

Föreningens hemsida nås via www.bolinderstrand-ankaret.se.

Systematisk brandsyn av vår egendom är ett viktigt område för styrelsen. Styrelsen har vid andra advent utfört brandsyn av föreningens egendom och i första hand trapphus och tvättstugor. Vid detta tillfälle har även de av föreningen monterade brandvarnare i trapphus (2 i varje uppgång) och tvättstugor testats utan anmärkning. Under året har nya brandvarnare delats ut till hushållen.

Ekonomi

Årets resultat ligger i linje med föregående år och vi har fortsatt god likviditet. Extra amorteringar på 1.100 tkr har skett under året.

Under budgetarbetet inför 2020 har föreningens 10-åriga likviditets- och resultatbudget uppdaterats.

Låneomläggningar sker under mars-april 2020 av det bundna lånen på 7,8 milj. f.n. 0,94% och 6,3 milj. f.n. 0,75%. I augusti även lånet på 4,2 milj. f.n. 0,87%.

I månadsavgiften ingår tillgång till bredband 50 Mbit/s samt försäkring för brf-innehavarens underhållsskyldighet enligt stadgar. Styrelsen värderar detta att motsvara drygt 3.000 kr/år/lägenhet.

Fastighetsförvaltning

Ansvarig för fastighetsfrågor: Rolf Lindeborg och i fastighetsgruppen ingår även Jan Westman och Christer Larsson.

Fastighetsskötseln har även detta år hanterats genom ideella krafter via några från styrelsen. Arbetet innebär i första hand byte av trasiga lampor, justering och smörjning av lås och dörrar samt uppsättning av julslingsor i vissa träd till 1:a advent.

Utebelysning

Efter byte till LED-ljuskällor i belysningsarmaturerna utomhus har några bytts under 2019.

Bergvärme

Anläggningen har fungerat som avsett under året.

Tvättstugor

Tvättutrustningen är fortfarande i tillfredställande skick. Dock har mindre reparationer utförts.

Trädgård & Miljö

Föreningen har inte haft någon trädgårdsansvarig under året pga. att ingen åtagit sig uppgiften, trots rekryteringsförsök.

En arbetsdag har genomförts, med den populära korvgrillningen som avslutning, under hösten. Beställd container fylldes och uppslutningen är bra. Fr.o.m. detta tillfälle förberedes ett antal uppgifter som skulle utföras och som deltagarna bokade sig för. Detta fungerade någorlunda men behöver utvecklas till kommande år.

Buskar och sly har beskurits även vid andra tider än arbetsdagarna, av vår entreprenör Tingvalla Mark. Uppslutningen vid mötet med trädgårdsansvariga vid resp. hus har varit dålig.

Trädgårdsgruppen har utarbetat rutiner för trädgårdsskötsel. Delar är klart, men arbetet är inte avslutat, utan kommer fortsätta under 2020.

Från 1 januari 2016 dokumenterar trädgårdsgruppen våra (större) träd två gånger om året. Detta för att i tid upptäcka skador och angrepp på dessa så att skador på människor och byggnader förhindras.

Parkering

Ansvarig för parkeringsfrågor hos Ankaret: Tönis Lunt.

Ankaret disponerar 59 uthyrmingsplatser för parkering. Av dessa är 38 carportar (å 425 kr/mån.) och 21 är platser utan tak (å 300 kr/mån.). Alla platser har motorvärmarruttag och elkostnaden för motorvärmare ingår i hyran. Vid årsskiftet fanns två lediga platser - en carport och en plats utan tak. Vi har elva hushåll som hyr två bilplatser var.

Tre av våra P-platser har laddstolpe för laddning av elbil. Alla är uthyrda, men fler laddstolpar planeras. Beslut att utöka antalet till sex har tagits.

Vi har tolv gästplatser, som vi delar med Brf Seglet. Dessa räcker till - dock med undantag för vissa storhelger då trängsel kan uppstå. Varje hushåll har två P-bevis för gäster, som med dessa bevis kan stå parkerade i tre dygn. Inom gångavstånd finns större offentliga gratisparkeringar vid badet och vid Kallhälls station. Vid Aron Lindgrens väg finns parkering mot betalning i automat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (72) medlemmar. Under året har 1 överlåtelse skett. Ingen lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 255	3 255	3 123	3 255	3 380
Resultat efter finansiella poster	407	519	549	550	481
Soliditet (%)	76,24	75,34	74,29	73,21	71,88
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,97	0,78	0,73	0,85	1,18
Lån per kvm bostadsyta	6 297	6 587	6 936	7 295	7 339
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	40	50	52	55	59
Fastighetens belåningsgrad %	23	24	25	26	26
Årsavgift per kvm	699	699	668	699	729

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea (BOA).

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea (BOA).

2016, 2017, 2018 och 2019 var december månads avgift reducerad med 50% varför nyckeltalet är lägre dessa år.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 513 000	3 805 127	3 283 509	519 161	88 120 797
Disposition av föregående års resultat:		350 000	169 161	-519 161	0
Årets resultat				407 485	407 485
Belopp vid årets utgång	80 513 000	4 155 127	3 452 670	407 485	88 528 282

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 452 670
årets vinst	407 485
	3 860 155

disponeras så att	
ur fonden i anspråk tas	-57 307
reservering fond för yttre underhåll	409 000
i ny räkning överföres	3 508 462
	3 860 155

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 254 642	3 254 742
Summa rörelseintäkter		3 254 642	3 254 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 342 225	-1 270 724
Övriga externa kostnader	4	-162 198	-166 073
Personalkostnader	5	-69 610	-74 363
Avskrivningar		-1 005 646	-999 858
Summa rörelsekostnader		-2 579 678	-2 511 018
Rörelseresultat		674 964	743 724
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 479	-224 563
Summa finansiella poster		-267 479	-224 563
Resultat efter finansiella poster		407 485	519 161
Årets resultat		407 485	519 161

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7, 8

115 198 095

116 203 741

Summa materiella anläggningstillgångar

115 198 095

116 203 741

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

70 300

70 300

Summa finansiella anläggningstillgångar

70 300

70 300

Summa anläggningstillgångar

115 268 395

116 274 041

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

649

0

Övriga fordringar

10

692 685

552 209

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

142 195

126 511

Summa kortfristiga fordringar

835 529

678 720

Kassa och bank

Kassa och bank

10 306

18 036

Summa kassa och bank

10 306

18 036

Summa omsättningstillgångar

845 835

696 756

SUMMA TILLGÅNGAR

116 114 230

116 970 797

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

80 513 000

80 513 000

Fond för yttre underhåll

4 155 127

3 805 127

Summa bundet eget kapital

84 668 127

84 318 127

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 452 670

3 283 509

Årets resultat

407 485

519 161

Summa fritt eget kapital

3 860 155

3 802 670

Summa eget kapital

88 528 282

88 120 797

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

26 773 000

28 014 000

Summa långfristiga skulder

26 773 000

28 014 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

140 000

140 000

Leverantörsskulder

168 913

215 827

Skatteskulder

130 272

127 296

Övriga skulder

12 995

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

360 768

352 877

Summa kortfristiga skulder

812 948

836 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

116 114 230

116 970 797

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		407 485	519 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 005 646	999 858
Betald skatt		1 931	1 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 415 062	1 520 084
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-649	25 137
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 157	-57 658
Förändring av leverantörsskulder		-46 914	29 799
Förändring av kortfristiga skulder		20 886	-9 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 386 228	1 508 147
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-57 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-57 880
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 241 000	-1 489 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 241 000	-1 489 000
Årets kassaflöde		145 228	-38 733
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		456 003	494 736
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		601 231	456 003

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bergvärmeinstallation	25 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 986 242	2 986 242
P-plats och garage	268 400	268 500
	3 254 642	3 254 742

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Trädgårdsskötsel	43 429	42 448
Kostnader i samband med städdagar	4 574	536
Städkostnader	65 871	59 917
Snöröjning/sandning	24 411	31 417
Serviceavtal	20 460	30 000
Hisskostnader	91 095	91 846
Inköp av parkeringstjänster	2 825	1 375
Gemensamhetsanläggning	83 849	68 304
Reparationer	99 208	26 196
Trädgård och utemiljö	615	8 397
Planerat underhåll	11 560	43 750
El	286 812	268 560
Värme	208 979	221 811
Vatten och avlopp	121 304	131 230
Avfallshantering	59 992	72 053
Försäkringskostnader	53 508	47 569
Kabel-tv	33 264	33 198
Bredband	81 298	81 349
Förbrukningsinventarier	41 371	8 695
Förbrukningsmaterial	6 645	1 300
Övriga driftskostnader	1 155	774
	1 342 225	1 270 725

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	66 096	64 176
Telefoni	8 547	9 734
Porto	3 090	3 000
Föreningsgemensamma kostnader	6 715	3 154
Revisionsarvode	12 125	11 938
Ekonomisk förvaltning	57 124	55 624
Bankkostnader	2 600	2 750
Upprättande av energideklaration	0	10 990
Övriga poster	5 901	4 707
	162 198	166 073

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter på arvoden	9 610	14 363
	69 610	74 363

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Ingående avskrivningar	-8 182 153	-7 276 295
Årets avskrivningar	-905 858	-905 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 088 011	-8 182 153
Redovisat värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående redovisat värde	113 171 989	114 077 847
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	13 800 000
	67 000 000	56 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Ingående avskrivningar	-282 000	-188 000
Årets avskrivningar	-94 000	-94 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 000	-282 000
Utgående redovisat värde	1 974 014	2 068 014

Not 8 Laddstolpar p-platser

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 880	0
Inköp	0	57 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 880	57 880
Årets avskrivningar	-5 788	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 788	0
Utgående redovisat värde	52 092	57 880

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	70 300	70 300
	70 300	70 300

37 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	64 189	63 144
Avräkningskonto förvaltare	590 925	437 967
Övriga poster	37 571	51 098
	692 685	552 209

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Brandkontoret	54 113	53 508
Comhem kabel-TV	8 310	8 307
Comhem bredband	20 332	20 332
Fastum	15 969	15 531
Trygg-Hansa gemanl.	9 083	8 373
Gerox drift bergvärme	0	20 460
Loopia	2 679	0
Telia	1 709	0
Indoor Energy Services	30 000	0
	142 195	126 511

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,08	2020-03-28	2 650 000	3 500 000
SEB	0,87	2020-08-28	4 212 000	4 348 000
SEB	1,00	2020-03-28	6 300 000	6 300 000
SEB	1,08	2020-03-28	6 000 000	6 000 000
SEB	0,95	2020-04-28	7 751 000	8 006 000
Kort del av lån			-140 000	-140 000
			26 773 000	28 014 000

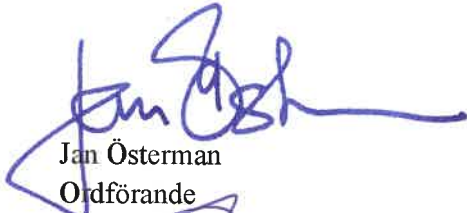
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

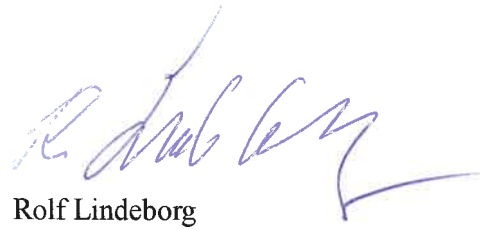
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	7 188	11 805
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Förutbetalda avgifter och hyror	280 349	264 850
Fastighetsel	35 998	46 558
Fjärrvärme	26 233	17 389
Avfallskostnader	0	1 275
	360 768	352 877

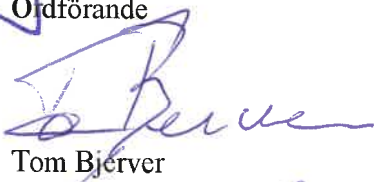
Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	41 800 000	41 800 000
	41 800 000	41 800 000

Järfälla den 10/6 2020.


Jan Österman
Ordförande


Rolf Lindeborg


Tom Bjerver


Jan Westman


Bo Grufman

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 juni 2020


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret 2, org.nr 769608-2275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ankaret 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 11 juni 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor