

Årsredovisning 2020

BRF ANKARET 4

716421-8955



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ANKARET 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, med säte i Stockholm, har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1992-03-30.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Ankaret 4 byggdes 1884 och har värdeår 1934. Byggnadernas totalyta är 2014 kvm, varav 1837 kvm utgör lägenhetsytor och 177 kvm utgör lokalytor. Tomtytan är 882 kvm. Fastighetens mark innehas med äganderätt.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

VALBEREDNING

Anna Kullberg.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Katrine Elbra

Revisor

KPMG

Anna Kullberg

Internrevisor

STYRELSEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Tidsperiod 1 januari 2020 - 21 april 2020

Anders Söderquist	Kassör
Anna Anger	Ordinarie ledamot
Maria dos Santos	Ordförande
Oscar Kumlien	Ordinarie ledamot
Rolf Åberg	Suppleant

Tidsperiod: 21 april 2020 – 31 december 2020

Anna Anger	Ordinarie ledamot
Björn Östlund	Kassör
Fredrik Petersson	Ordinarie ledamot
Maria dos Santos	Ordförande
Raina Tildén	Ordinarie ledamot
Rolf Åberg	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2020. Extrastämma genomfördes den 14 januari 2020.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året. 35 991 kr (exklusive sociala avgifter) är reserverade i bokslutet.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Utvändig fönstermålning	1998
Installation av fjärrvärmecentral	2002
Renovering av stamledningssystem	2003
Fasadrenovering av gårdshus	2005
Flertalet lägenheter bebyggs med balkong	2006
Renovering av entréhall	2008
Målning av taken	2009
Fasadrenovering av gathuset	2010
Renovering fönster och dörrar mot gatan	2010
Fibernät installerades	2012
Spolning och filmning av stammar	2013
Renovering av hissar	2013
Värmekabel läggs in i samtliga stuprör	2014
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, utförd	2015
Installation av säkerhetsdörrar	2016
Installation av postfack (säkerhetsdörrar har inte brevinkast)	2016
Pilträdet på innergården tas bort, dess rotsystem orsakar problem	2016
Installation av automatisk dörröppnare i gathusets entré	2016
Uppgradering av elstammar till trefas i uppgång C	2017
Vindsförråd flyttas ned i källare A, B och C, vilka renoveras	2017
Gårdshusets vind säljs	2017
Takomläggning A hus	2018
Takomläggning B och C hus	2019
Takomläggning D och E hus (Bagerilängan)	2019
Stambyte VVS-och el	2020
Sophantering	2020
Övriga utrymmen	2020
Värme	2020

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Genomförande stambyte VVS-och elstammar
- Portkod entrédörrar
- Renovering övriga utrymmen
- Energideklaration
- Upprustning värme
- Sophantering
- Styrelsen arbetar kontinuerligt med långsiktigt hållbar förvaltning av fastigheten och ett förbättrat underhållsarbete som skall förbättra boendemiljön för medlemmarna. Detta i syfte skapas en trivsamt miljö och upprätthålla en god skötsel av fastigheten. Löpande förvaltning av fastigheten är en viktig inriktning nu och framgent.
- Föreningen har upplåtit en del av allmänna ytor till utökning av befintlig Brf yta och erhållit kapital om 292 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Fastigheten består av 33 stycken medlemslägenheter, varav en är hyresrätt. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Föreningen upplåter tre stycken lokaler med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Följande lägenheter har överlåtit under året:

A1102, A1302, B1402, B1501, C1302, 202 (2ggr)

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta m2	Kontraktets löptid
Restaurang Nha Trang	36	Årlig
Restaurang Vi Eat	51	Bostadsrättslokal
Frisersalong	30	Bostadsrättslokal
Restaurang Nha Trang	59	Bostadsrättslokal

EKONOMI

Taxeringsvärdet för fastigheten är 74 110 000 kr varav 53 447 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 69 600 000 kr samt lokaler 4 510 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 661	1 646	1 496	1 410
Resultat efter fin. poster	-105	19	95	-304
Soliditet, %	23	44	48	31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	742	726	653	658
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 319	4 557	3 850	4 056
Elkostnad/kvm totalyta	22	25	33	25
Värmekostnad/kvm totalyta	145	152	166	170
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	27	29	33
Avsättning till underhållsfond/kvm totalt	110	110	60	60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	8 209	-	277	8 486
Upplåtelseavgifter	2 395	-	15	2 411
Fond, yttre underhåll	1 249	-	222	1 471
Balanserat resultat	-4 676	19	-222	-4 879
Årets resultat	19	-19	-105	-105
Eget kapital	7 197	0	187	7 384

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 879
Årets resultat	-105
Totalt	<u>-4 985</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	222
Balanseras i ny räkning	-5 207
	<u><u>-4 985</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 661	1 646
Rörelseintäkter		184	0
Summa rörelseintäkter		1 845	1 646
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 273	-1 193
Övriga externa kostnader	7	-296	-99
Personalkostnader	8	-30	-40
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217	-214
Summa rörelsekostnader		-1 815	-1 547
RÖRELSERESULTAT		30	99
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-135	-80
Summa finansiella poster		-135	-80
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-105	19
ÅRETS RESULTAT		-105	19

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	14 923	14 993
Maskiner och inventarier	11	57	35
Pågående projekt		16 210	1 159
Summa materiella anläggningstillgångar		31 190	16 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 190	16 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	14
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	119	66
Summa kortfristiga fordringar		135	79
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 176	346
Summa kassa och bank		1 176	346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 311	425
SUMMA TILLGÅNGAR		32 501	16 611

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 897	10 605
Fond för yttre underhåll		1 471	1 249
Summa bundet eget kapital		12 368	11 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 879	-4 676
Årets resultat		-105	19
Summa fritt eget kapital		-4 985	-4 657
SUMMA EGET KAPITAL		7 384	7 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 325	8 771
Summa långfristiga skulder		1 325	8 771
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 536	37
Leverantörsskulder		826	162
Skatteskulder		177	158
Övriga kortfristiga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	253	285
Summa kortfristiga skulder		23 792	643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 501	16 611

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	346	399
Resultat efter finansiella poster	-105	19
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	217	214
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	111	233
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56	45
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	650	-344
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	705	-66
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-15 220	-1 750
Kassaflöde från investeringar	-15 220	-1 750
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	293	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	15 053	1 763
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 345	1 763
ÅRETS KASSAFLÖDE	830	-53
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 176	346

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ankaret 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	120 år
VA stammar	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tvättstuga	40 år
Hissar	30 år
Värme	50 år
El	40 år
Vind	60 år
Inre ytskikt	120 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	120 år
Tvättmaskin	20 år
Sophus	25 år
Värmecirkulationspump	10 år
Låssystem Axema	20 år
Torkskåp	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	31	31
Hysesintäkter, lokaler	134	148
Intäcksreduktion	-6	0
Årsavgifter, bostäder	1 330	1 299
Årsavgifter, lokaler	106	104
Övriga intäkter	250	63
Summa	1 845	1 646

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	85	51
Fastighetsskötsel	37	46
Städning	37	31
Trädgårdsarbete	5	3
Övrigt	0	32
Summa	164	163

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	13	4
Fasader	53	0
Gård/markytor	0	7
Hissar	81	17
Reparationer	40	11
Tak	9	0
Trapphus/port/entr	0	3
Tvättstuga	0	7
VA	1	8
Vattenskada	288	324
Värme	0	9
Summa	484	389

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	43	50
Sophämtning	38	38
Uppvärmning	293	307
Vatten	56	53
Summa	430	449

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	35	35
Fastighetsförsäkringar	44	41
Fastighetsskatt	87	91
Kabel-TV	27	27
Självrisker	3	0
Summa	195	193

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	2	6
Juridiska kostnader	85	0
Kameral förvaltning	31	34
Konsultkostnader	0	10
Revisionsarvoden	23	23
Övriga förvaltningskostnader	154	26
Summa	296	99

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	7	10
Styrelsearvoden	23	30
Summa	30	40

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	134	80
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	135	80

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 807	14 546
Årets inköp	144	3 262
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 951	17 807
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 814	-2 602
Årets avskrivning	-214	-212
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 029	-2 814
Utgående restvärde enligt plan	14 923	14 993
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 009</i>	<i>5 009</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 663	20 663
Taxeringsvärde mark	53 447	53 447
Summa	74 110	74 110
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41	41
Inköp	25	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66	41
Ingående ackumulerad avskrivning	-6	-4
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-9	-6
Utgående restvärde enligt plan	57	35

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Summa	0	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	6	6
Försäkringspremier	22	21
Förvaltning	14	9
Kabel-TV	7	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70	23
Summa	119	66

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2022-01-28	0,57 %	300	300
SEB	2024-07-28	0,89 %	879	879
SEB	2021-09-28	1,20 %	1 000	1 000
SEB	2021-10-28	0,79 %	928	940
SEB	2021-10-28	0,79 %	1 807	1 832
SEB	2021-12-28	0,78 %	637	637
SEB	2021-12-28	0,78 %	964	964
SEB	2021-12-28	0,78 %	910	910
SEB	2021-10-28	0,79 %	700	700
SEB	2021-09-28	0,69 %	500	500
SEB	2021-06-28	0,70 %	1 980	0
SEB	2021-07-28	0,70 %	7 920	0
SEB	2021-06-28	0,70 %	1 700	0
SEB	2021-11-28	0,79 %	1 500	0
SEB	2021-10-28	0,80 %	1 990	0
Reverslån Brovalvet		0%	146	146
Summa			23 861	8 808
Varav kortfristig del			22 536	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	140	140
Sociala avgifter	11	0
Uppvärmning	42	38
Utgiftsräntor	7	2
Vatten	9	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	92
Summa	253	285

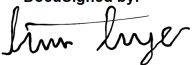
NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 290	12 390
Summa	24 290	12 390

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

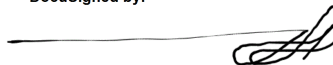
- Föreningen har hållt en extra stämma med fyllnadsval till styrelsen
- Stadgeändring genomfördes där avgifter fortsättningsvis utgår baserade på m2 i stället för andelstal

Underskrifter


_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

DocuSigned by:

C153AA052E4340F...

Anna Anger

DocuSigned by:

FF15485GG872403...

Fredrik Petersson

DocuSigned by:

5BAC8A90ABA8443...

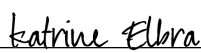
Maria dos Santos

DocuSigned by:

1FF3DE701549488...

Jesper Långström


Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

KPMG

Katrine Elbra

Revisor

DocuSigned by:

424A065BB6A0423...

Anna Kullberg

Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret 4, org. nr 716421-8955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Solna

KPMG AB

DocuSigned by:

Katrine Elbra

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

DocuSigned by:

Anna Kullberg

424A865BB6A8423...

Anna Kullberg

Förtroendevald revisor