

# Årsredovisning 2019

**BRF ANKARET 4**  
716421-8955

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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

Handwritten notes in blue ink, including "OK" and "13".

## 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

Jesper Långström och Anna Kullberg.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Katrine Elbra    Revisor    KPMG

#### Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Tidsperiod: 1 januari 2019 – 23 maj 2019

Anders Söderquist	Ordinarie ledamot
Björn Östlund	Kassör
Maria Julia dos Santos	Ordinarie ledamot
Oscar Kumlien	Ordinarie ledamot
Rolf Åberg	Ordförande

**Tidsperiod: 23 maj 2019 – 31 december 2019**

Anders Söderquist	Ordinarie ledamot
Anna Anger	Ordinarie ledamot
Maria Julia dos Santos	Ordförande
Julie Wessman	Suppleant
Oscar Kumlien	Ordinarie ledamot
Rolf Åberg	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. Extra stämma hölls två gånger: den 21 november 2019 och den 14 januari 2020.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året. 30 437 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

*Handwritten notes:*  
ou Vp  
# 12  
dlt

Planerade underhåll

Stambyte 2020

Hissrenovering 2020/2021

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning SBC

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Med accept från föreningens medlemmar under våren 2019 fortlöpte praktisk kartläggning och projektering av stambytet. Föreningens tekniska projektledare haft flera platsbesök tillsammans med olika entreprenörer. Föreningen inväntar anbud för att välja entreprenör och genomföra upphandlingen.
- Föreningen har under räkenskapsåret höjt avgifterna med 10% för att täcka de kostnader som uppstått, samt ökade räntekostnader i samband med lån.
- Färdigställande av takomläggningen på gårdshuset pågick mellan september 2018 och januari 2019.
- Omläggning och förbättring av bagerilängans tak, samt gathusets uppgång D och E genomfördes 2019.
- Styrelsen arbetar kontinuerligt med långsiktigt hållbar förvaltning av fastigheten och ett förbättrat underhållsarbete som skall förbättra boendemiljön för medlemmarna. Tillsammans med bidragande medlemmar skapas en trivsamt miljö.

**Medlemsinformation**

Fastigheten består av 33 stycken medlemslägenheter, varav en är hyresrätt. Under året har överlåtelse av en lägenhet genomförts. Antal medlemmar var vid årets början 48 stycken och vid årets slut 48 stycken.

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

Följande lägenheter har överlåtits under året:

B1401

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta m2	Kontraktets löptid
Restaurang Nha Trang	36	Årlig
Pizzeria Amigo	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.

Årsavgifterna har under året höjts med 10 % i enlighet med ett tidigare styrelsebeslut.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 645 977	1 495 666	1 409 830	1 312 968
Resultat efter fin. poster	19 016	95 745	-303 952	-521 923
Soliditet	43%	48%	31%	41%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	726	653	658	658
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 557	3 850	4 056	4 078
Elkostnad/kvm totalyta	25	33	25	20
Värmekostnad/kvm totalyta	152	166	170	172
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	29	33	22
Avsättning till underhållsfond/kvm totalt	110	60	60	60

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	8 209	-	-	8 209
Upplåtelseavgifter	2 395	-	-	2 395
Fond, yttre underhåll	1 249	-	-	1 249
Balanserat resultat	-4 771	95	-	-4 676
Årets resultat	95	-95	19	19
<b>Eget kapital</b>	<b>7 178</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>7 197</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 676
Årets resultat	<u>19</u>
Totalt	<u>-4 657</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	222
Balanseras i ny räkning	<u>-4 879</u>
	<u>-4 657</u>

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

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 646	1 496
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 646</b>	<b>1 496</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 193	-1 078
Övriga externa kostnader	7	-99	-123
Personalkostnader	8	-40	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-214	-122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 547</b>	<b>-1 323</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>99</b>	<b>173</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-80	-78
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-80</b>	<b>-78</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19</b>	<b>95</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>19</b>	<b>95</b>



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	14 993	11 943
Maskiner och inventarier	11	35	37
Pågående projekt		1 159	2 670
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 186</b>	<b>14 651</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 186</b>	<b>14 651</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14	4
Övriga fordringar	12	0	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66	54
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79</b>	<b>124</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		346	399
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>346</b>	<b>399</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>425</b>	<b>523</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 611</b>	<b>15 173</b>



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 605	10 605
Fond för yttre underhåll		1 249	1 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 854</b>	<b>11 854</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 676	-4 771
Årets resultat		19	95
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 657</b>	<b>-4 676</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 197</b>	<b>7 178</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	8 771	7 008
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 771</b>	<b>7 008</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37	37
Leverantörsskulder		162	604
Skatteskulder		158	133
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	285	212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>643</b>	<b>987</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 611</b>	<b>15 173</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the text "ou/12" and several illegible signatures.



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>399</b>
Resultat efter finansiella poster	19
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	214
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>233</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-344
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-66</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-1 750
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-1 750</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 763
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 763</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-53</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>346</b>



## 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	120 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

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.

VP  
an  
10 13

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter, bostäder	31	31
Hysesintäkter, lokaler	148	139
Årsavgifter, bostäder	1 299	1 166
Årsavgifter, lokaler	104	97
Övriga intäkter	63	63
<b>Summa</b>	<b>1 646</b>	<b>1 496</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	51	39
Fastighetsskötsel	46	51
Städning	31	35
Trädgårdsarbete	3	0
Övrigt	32	83
<b>Summa</b>	<b>163</b>	<b>208</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås/porttele	4	16
El	0	8
Gård/markytor	7	2
Hissar	17	22
Källarutrymmen	0	1
Reparationer	11	110
Trapphus/port/entré	3	6
Tvättstuga	7	1
VA	8	21
Vattenskada	324	49
Ventilation	0	1
Värme	9	4
<b>Summa</b>	<b>389</b>	<b>240</b>



<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	50	62
Sophämtning	38	38
Uppvärmning	307	313
Vatten	53	54
<b>Summa</b>	<b>449</b>	<b>466</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	35	34
Fastighetsförsäkringar	41	37
Fastighetsskatt	91	67
Kabel-TV	27	26
<b>Summa</b>	<b>193</b>	<b>164</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	6	6
Kameral förvaltning	34	35
Konsultkostnader	10	17
Revisionsarvoden	23	23
Övriga förvaltningskostnader	26	43
<b>Summa</b>	<b>99</b>	<b>123</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	10	0
Styrelsearvode	30	0
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>0</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	80	78
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>78</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 546	14 356
Årets inköp	3 262	190
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>17 807</u>	<u>14 546</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 602	-2 482
Årets avskrivning	-212	-120
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-2 814</u>	<u>-2 602</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>14 993</b></u>	<u><b>11 943</b></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 009	5 009
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 663	10 770
Taxeringsvärde mark	53 447	33 392
<b>Summa</b>	<u><b>74 110</b></u>	<u><b>44 162</b></u>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	41	41
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>41</u>	<u>41</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4	-2
Avskrivningar	-2	-2
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-6</u>	<u>-4</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>35</b></u>	<u><b>37</b></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	0	66
<b>Summa</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>66</b></u>



<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	6	0
Försäkringspremier	21	20
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	7	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	34
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>54</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2020-01-28	0,93 %	300	0
SEB	2020-05-28	0,90 %	879	879
SEB	2020-03-28	0,91 %	1 000	0
SEB	2020-09-28	1,18 %	940	952
SEB	2020-09-28	1,18 %	1 832	1 857
SEB	2020-12-28	0,83 %	637	637
SEB	2020-12-28	0,83 %	964	964
SEB	2020-12-28	0,83 %	910	910
SEB	2020-09-28	1,08 %	700	700
SEB	2021-09-28	0,81 %	500	0
Reverslån Brovalvet		0 %	146	146
<b>Summa</b>			<b>8 808</b>	<b>7 045</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			37	37

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	12 390	7 390
<b>Summa</b>	<b>12 390</b>	<b>7 390</b>

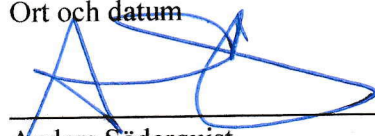
*Vg  
ou  
all  
H/B*

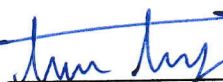
<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	140	142
Uppvärmning	38	0
Utgiftsräntor	2	1
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92	69
<b>Summa</b>	<b>285</b>	<b>212</b>

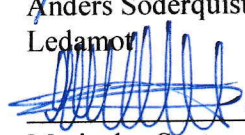
## Underskrifter


Stockholm, 2020 - 04 - 06

Ort och datum

  
\_\_\_\_\_  
Anders Söderquist  
Ledamot

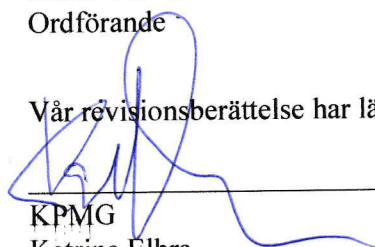
  
\_\_\_\_\_  
Anna Anger  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_  
Maria dos Santos  
Ordförande


  
\_\_\_\_\_  
Oscar Kumlien  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020 - 04 - 06

  
\_\_\_\_\_  
KPMG  
Katrine Elbra  
Revisor

  
\_\_\_\_\_  
Viktor Maisey  
Internrevisor

  
Vg  
ou  
H As

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankaret 4 för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag.

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. 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 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 revisionssed 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 Brf Ankaret 4 för år 2019 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 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. 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 fortlöpa 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm, den 6 april 2020

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor

Viktor Maisey

Förtroendevald revisor