

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 2

769608-2275

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ankaret 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 2015-08-06.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Kalhäll 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 58 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 (Folksam under 2015).

Gemensamhetsanläggningar

Vi delar tolv gästparkeringsplatser 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 parkeringar vid badet och vid Kallhälls station. Noteras kan att ett pilotprojekt rörande laddning av elbil pågår inom anläggningen. Ansvarig för parkeringsfrågor hos Ankaret är Tönis Lunt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2015 uppgick till 1 243 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 000 000 kr och markvärde 11 600 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 729 kr/kvm boyta per år.

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 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-05 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Järnstad	ordförande
	Rolf Lindeborg	vice ordförande, fastighetsansvarig
	Tönis Lunt	sekreterare
	Peter Olausson	informationsansvarig
	Britt-Marie Bjerver	miljöansvarig, trädgård och information
Suppleant	Bo Grufman	kassör
	Thomas Indola	fastighetsfrågor
	Hans Jenelius	fastighetsfrågor
	Jan Österman	trädgårdsansvarig

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret (Folksam under 2015).

Revisorer

Tomas Jonasson ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB

Lars Jonasson suppleant
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Jan Westman sammankallande
Roland Swenson
Anna Kull

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet har under 2015 präglats av diskussioner och arbete kring investering i bergvärme. Stämman i april månad gav styrelsen i uppdrag gå vidare med bergvärmeprojekt. Därefter har bergvärme projektgruppen utvärderat olika lösningar och anbud. Under oktober månad skrevs entreprenadavtal med företaget Gerox om bergvärmeinstallation. I november påbörjades borrningen och installationen togs i provdrift under julveckan 2015. Slutbesiktning av installationen gjordes 14 januari 2016. Investeringskostnader redovisas under bokföringsåret 2016.

Under året så kallades till extrastämma för att besluta om nya föreningsstadgar. Stadgarna lästes och godkändes i en andraläsning vid ordinarie årsstämma.

Styrelsen jobbar också aktivt med föreningens strategi avseende hantering av låneportfölj - rörliga eller bundna lån.

Under året har styrelsen deltagit i möten med bl a Lantmäteriet gällande bildandet av 3st samfälligheter (Vägen, Trädgården fd Äppellunden samt Biljardhuset). Vägen och Trädgården är nu bildade. När det gäller Biljardhuset så kommer troligen detta hus att bildas i samfällighet under 2016. Ankaret har ännu inte tagit ställning till ett ingående i denna samfällighet.

Medlemsbladet har under 2015 utkommit med 5 ordinarie nummer samt ett extra informations-nummer om bergvärmeborrningen. 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 samt anslås som papperskopia på anslagstavla i trapphus. Föreningens hemsida har under året fått en ny modernare layout och nås via www.bolinderstrand-ankaret.se.

Systematisk brandsyn av vår egendom är ett viktigt område för styrelsen. Styrelsen har den första advent utfört brandsyn av föreningens egendom och i första hand trapphus och tvättstugor.

Ekonomi

Ansvarig Bo Grufman tillsammans med ordföranden.

Föreningens ekonomi är i god balans. Inför verksamhetsåret 2015 kalkylerade styrelsen med en snittränta på knappt 2 % på våra fastighetslån. Den verkliga räntan stannade på 1,2 %.

Under budgetarbetet inför 2016 har föreningens 10-åriga likviditets- och resultatbudget uppdaterats och ett principbeslut har fattats att öka föreningens amorteringar på fastighetslånen för att möta framtida räntehöjningar. Under året uppgick amorteringarna till 745 tkr.

Omläggning av det bundna lånet på 8,9 milj. hos Nordea har skett under april med en bindningstid hos SEB på 3 år. Nästa låneomläggning sker i augusti 2016 av lånet hos SEB på 5,4 milj.

Bostadsrättsföreningen har under åren visat positiva resultat. Fr.o.m. 2015 beslutade Styrelsen att fastigheten skall avskrivas på 120 år, räknat från 2002. Detta medför att jämförelser mot tidigare årsresultat avviker från denna årsredovisning.

Föreningen utför mycket service- och reparationsarbete i egen regi, vilket måste beaktas på längre sikt ur ett kommande budgetarbete.

Verksamhetens positiva ackumulerade resultat medför att årsavgiften har kunnat behållas oförändrade från 2002.

I månadsavgiften ingår sedan 2008 tillgång till bredband 50 Mbit/s samt försäkring för brf-innehavarens underhållsskyldighet enligt stadgar. Styrelsen värderar detta att motsvara drygt 3.000 kr/år/lgh.

Fastighetsförvaltning

Ansvarig för fastighetsfrågor: Rolf Lindeborg med Thomas Indola och Hans Jenelius.

Utebelysning

Gemensamt med BRF Seglet har under hösten ljuskällorna i utebelysningen bytts ut mot energieffektiva LED-ljuskällor. Det omfattar gatubelysningen för hela Hanna Nilssons Väg, belysningsstolpar på gårdar och uppfarter samt carportsbelysning.

Ett tungt vägande skäl för bytet till LED är den högre driftsäkerheten jämfört med den förra typen av ljuskällor. Vi räknar med att slippa hyra skylift varje år för att byta ut ett antal högtrycks natriumlampor.

Det andra skälet är energibesparing. Vi kan redan se att energiförbrukningen för utebelysningen halverats. Vidare ges möjlighet att minska säkringen till 16A mot tidigare 25A vilket ger ytterligare inbesparing med knappt 2.400:-/år.

Statistik från föregående år visar att årsförbrukningen för den tidigare utebelysningen ligger vid c:a 17.000 kWh till kostnaden c:a 25.000:- inkl. moms och nätavgifter.

Investeringskostnaden totalt: 84.000:- inkl. moms. Kostnaden delas lika mellan Ankaret och Seglet, inom ramen för den samägda gemensamhetsanläggningen "Vägen".

Räknar man in minskade kostnader för hyra av skylift och arbetskraft för att byta ut trasiga lampor över tid ligger återbetalningstiden på knappt 4 år.

Bergvärme

Den största händelsen under 2015 är installation av bergvärme som stämman gav styrelsen i uppdrag att genomföra, med ambitionen att vara klart innan årsskiftet 2016/17.

Som totalentreprenör valdes Norrköpingsföretaget Gerox AB som även gjort installationen hos grannföreningen Seglet.

Efter erhållet borttillstånd påbörjades borrhningarna den 30/11.

Anläggningen togs i provdrift 21/12 i HN 2 och 26/12 i HN 8. Slutbesiktigades, godkändes samt överlämnades till föreningen den 14 januari 2016.

Anläggningen består av 2 st 60 kW värmepumpar av fabrikat Nibe, placerade inne i varsin värmeundercentral vid HN2 resp. HN8.

10 st energibrunnar borrades av underentreprenören Rototec. Brunnarnas djup ligger mellan 275-280 meter. Vid HN2 placerades 5 st borrhål vid "lekplatsen", vinklade så att maximal bergkropp omfattas utan att hålens botten hamnar utanför Ankarets mark eller under vattenskyddsområdet. Vid HN10 och HN 12 placerades 2 resp. 3 borrhål enligt samma förutsättningar.

Som köldbärare används vatten med c:a 20% alkohol.

Andra inblandade underentreprenörer är Södertälje Rör AB och Rödgers El som utfört rörarbeten och nödvändig elinstallation.

Diken har grävts för köldbärarslangarna in till resp. värmepump.

Den bärande iden med värmepumpar är att för varje insatt kWh elektrisk energi ska man få ut 3,3-3,5 gånger så mycket värmeenergi. Värmeenergin hämtas från energiförrådet nere i berget. Under sommaren återladdas berget med värme från moder sol.

Värmepumparna kommer att användas enbart för uppvärmning av fastigheten. Tappvarmvatten kommer fortsättningsvis av ekonomiska och tekniska skäl att levereras genom fjärrvärme. Tappvarmvatten står för c:a 30% av värmebehovet.

När intrycken av projektet sjunkit in kan man nog säga att det gick bra trots en del malörer som exempelvis avgrävd kabel för internet och TV. Detta fixades lovvärt snabbt av ComHems jour. Återställande av mark kommer att ske under våren 2016.

Trädgård & Miljö

Ansvariga trädgårdsfrågor är Britt-Marie Bjerver och Jan Österman.

Vi har genomfört traditionsenlig vår- och höststädning. Uppslutningen på dessa har varit bra.

En motion inkom till årsmötet 2015 angående borttagning av störande stenhög och att det fanns behov av att plantera fler buskar i avsikt att minska gångtrafik på våra gräsytor m.m. Styrelsen behandlade motionen och årsmötet beslutade att uppdra till styrelsens trädgårdsansvariga att utreda och vidta lämpliga åtgärder. Stenhögens problem löstes snabbt genom att en av våra medlemmar tog initiativ att kontakta företaget som arbetade med ombyggnation av bryggan. Företaget tog hand om problemet. Senare under hösten har nio nya rosenbuskar planterats vid HN v 6, för att undvika gångtrafik från HN v ned mot gångvägen framför våra hus.

En arborist, trädvårdsspecialist, har konsulterats för att ta reda på vilka träd som måste tas ned för att undvika olyckor.

Björken mellan HNv 8 och 10 kommer att tas ned och på asken mellan HN v 10 och 12 kommer döda grenar i toppen avlägsnas. Detta kommer att ske under senare delen av av 1:a kvartalet 2016.

Under året har de trädgårdsansvariga i styrelsen arbetat för att rekrytera trädgårdsintresserade från varje hus för en nystart av en trädgårdsgrupp med representation från varje hus.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 (71) medlemmar. Under året har 2 (6) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 45 149 (34 000) kr/kvm. Ingen lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 380	3 384	3 256	3 255	3 382
Resultat efter finansiella poster	481	-24	490	432	303
Soliditet (%)	71,88	72,43	71,58	71,12	70,15
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,18	2,31	2,83	3,59	4,71
Lån per kvm bostadsyta	7 339	7 513	7 841	7 977	8 292
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	59	60	63	75	71
Belåningsgrad %	26	27	28	28	29
Årsavgift per kvm	729	729	699	699	729

Nyckeltalsdefinitioner

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 boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

2012 och 2013 var december månads avgift reducerad med 50% varför nyckeltalet är lägre dessa år.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 794 334
årets vinst	481 223
	3 275 557

disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	200 000
extra avsättning till föreningens fond för yttre underhåll	250 000
ianspråktagande av föreningens fond för yttre underhåll	-41 605
i ny räkning överföres	2 867 162
	3 275 557

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 380 078	3 384 110
Summa rörelseintäkter		3 380 078	3 384 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 402 030	-1 330 825
Övriga externa kostnader	3	-156 588	-172 615
Personalkostnader	4	-60 518	-64 510
Avskrivningar		-905 858	-1 111 735
Summa rörelsekostnader		-2 524 994	-2 679 684
Rörelseresultat		855 084	704 426
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	5	0	24 050
Ränteintäkter och liknande resultatposter		821	4 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 682	-756 880
Summa finansiella poster		-373 861	-728 554
Resultat efter finansiella poster		481 223	-24 129
Årets resultat		481 223	-24 129

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	118 644 456	117 701 279
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		118 644 456	117 701 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	70 300	70 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 300	70 300
Summa anläggningstillgångar		118 714 756	117 771 579
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 523 415	901 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 098	98 940
Summa kortfristiga fordringar		1 617 513	1 000 337
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 873	782
Summa kassa och bank		7 873	782
Summa omsättningstillgångar		1 625 386	1 001 119
SUMMA TILLGÅNGAR		120 340 142	118 772 698

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 513 000	80 513 000
Fond för yttre underhåll		2 714 788	2 610 388
Summa bundet eget kapital		83 227 788	83 123 388
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 794 334	2 922 863
Årets resultat		481 223	-24 129
Summa fritt eget kapital		3 275 557	2 898 734
Summa eget kapital		86 503 345	86 022 122
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	31 227 650	31 964 493
Summa långfristiga skulder		31 227 650	31 964 493
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	140 000	148 000
Leverantörsskulder		1 959 344	104 580
Skatteskulder		118 080	116 496
Övriga skulder		21 030	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	370 693	406 007
Summa kortfristiga skulder		2 609 147	786 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 340 142	118 772 698
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Avskrivningstiden på byggnaden är ändrad sedan föregående år från 100 år till 120 år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Noter

Not Förändring likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter	3 116 088	3 116 070
Hyror och övriga intäkter	264 811	272 316
Kostnader exklusive avskrivningar	-1 993 818	-2 324 830
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten	1 387 081	1 063 556
Förändring kortfristiga fordringar och skulder exklusive amorteringar	1 817 774	-6 814
Årets amorteringar	-745 000	-1 399 350
Aktiverade investeringar	-1 849 035	
Årets förändring likvida medel	610 820	-342 607
Likvida medel vid årets början	837 060	1 179 667
Likvida medel vid årets slut	1 447 880	837 060

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 116 088	3 116 070
P-plats och garage	269 390	269 400
Hyses- och avgiftsbortfall	-5 400	-1 360
	3 380 078	3 384 110

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetskötsel	11 754	11 446
Trädgårdsskötsel	38 627	23 595
Städ	57 991	53 041
Snöröjning/sandning	31 570	13 193
Hisskostnader	84 210	88 092
Besiktningkostnader	3 636	0
Inköp av parkeringstjänster	1 500	0
Gemensamhetsanläggning	59 085	25 320
Reparationer	76 708	57 488
Trädgård och utemiljö	19 417	13 758
Planerat underhåll	65 005	68 058
El	75 190	77 071
Värme	519 298	519 082
Vatten och avlopp	132 649	126 846
Avfallshantering	56 889	61 239
Försäkringskostnader	53 110	54 336
Kabel-tv	33 060	33 060
Bredband	78 480	78 480
Förbrukningsinventarier	1 599	17 083
Förbrukningsmaterial	2 252	9 636
	1 402 030	1 330 824

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	59 664	58 416
Porto	3 920	3 000
Föreningsgemensamma kostnader	13 339	35 318
Revisionsarvode	10 813	10 500
Ekonomisk förvaltning	54 616	55 124
Bankkostnader	2 500	2 500
Övriga poster	11 736	7 757
	156 588	172 615

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	52 050	55 225
Sociala avgifter	7 783	9 285
Bilersättning, skattefri	684	0
	60 517	64 510

Not 5 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015	2014
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	70 300	70 300
	70 300	70 300

37 st aktier à 1 900 kr. Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien.

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Ingående avskrivningar	-4 558 721	-3 446 986
Årets avskrivningar	-905 858	-1 111 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 464 579	-4 558 721
Redovisat värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående redovisat värde	116 795 421	117 701 279
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	53 600 000	53 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Inköp	1 849 035	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 849 035	
Utgående redovisat värde	1 849 035	

Installation bergvärme. Påbörjad december 2015, avslutas början av 2016.

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	58 678	58 373
Övriga poster	24 730	6 746
Avräkningskonto förvaltare	1 440 007	836 278
	1 523 415	901 397

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Brandkontoret/Folksam	44 457	53 110
Comhem kabel-TV	8 265	8 265
Comhem bredband	19 620	19 620
Fastum	14 625	17 945
Trygg-Hansa gemanl.	7 131	
	94 098	98 940

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 513 000	2 610 388	2 922 863	-24 129
Disposition av föregående års resultat:		104 400	-128 529	24 129
Årets resultat				481 223
Belopp vid årets utgång	80 513 000	2 714 788	2 794 334	481 223

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	0,57	2016-03-28	3 536 800	3 536 800
SEB	1,73	2016-08-28	5 406 500	5 542 500
SEB	0,57	2016-03-28	6 300 000	6 300 000
SEB	0,57	2016-03-28	1 207 350	1 807 350
SEB	0,57	2016-03-28	6 000 000	6 000 000
SEB	0,95	2018-04-28	8 917 000	0
Nordea				8 925 843
Kort del av lån			-140 000	-148 000
			31 227 650	31 964 493

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	7 107	65 809
Förutbetalda avgifter och hyror	261 364	244 176
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
El	16 942	9 640
Värme	48 072	61 429
Snöröjning	2 208	4 859
Städning	0	12 585
Skötsel Äppellunden JM	24 000	0
Övriga poster	0	-3 491
	370 693	406 007

Järfälla den 21,3 2016.


Jan Järnstad



Tönis Lunt


Peter Olausson


Rolf Lindeborg


Britt-Marie Bjerver

Min revisionsberättelse har lämnats *den 12 april 2016*


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ankaret 2, för räkenskapsåret

2015.01.01 – 2015.12.31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen, Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 12 april 2016


Tomas Jonasson

Godkänd revisor