
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ankaret
Org nr: 714400-2933



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ankaret får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-02.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -26 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hinden 4 i Norrtälje kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastigheternas adress är Kungsgatan 20-24 i Norrtälje.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
30	18	12	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	5	13

Total tomtarea	4 697 m ²
Total bostadsarea	3 093 m ²
Total lokalarea	41 m ²

Årets taxeringsvärde	36 502 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 502 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Wallins Bygg Och Fastighetsservice	Fastighetsskötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 126 tkr och planerat underhåll för 400 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senaste 2019 och visar på ett underhållsbehov på 614 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte motorventil	2016
Belysningsstolpar	2016
Målning entrépartier	2016
Byte radventiler och termostat	2018
Huskropp utvändigt	2018
Putslagning fasad	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny undercentral	333 750
Putslagning fasad	66 675

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olov Sandhaag	Ordförande	2021
Anna Lindström	Sekreterare	2021
Mattias Wattman	Kassör	2021
Linus Holmberg	Ledamot	Avgått efter verksamhetsårets utgång
Lena Wallstedt	Ledamot	2021
Sven-Ivar Norell	Ledamot	Avgått under hösten

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Oskar Thölin	Suppleant	2021
Börje Follinger	Suppleant	2021
Marion Blom	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Persson, Strömbergs revisionsbyrå	Godkänd revisor	2021
Alexandra Lindqvist, Hammarbergs revisionsbyrå	Revisorssuppleant	2021

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Jänkälä	2021
Willy Davidsson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret hyrt ut källarlokalen i 24 A för skönhetsvårdsändamål.

Vidare har styrelsen låtit laga sprickor i fastighetens fasader till en kostnad om ca 66 000 kronor.

För att minska värmekostnader och upprätthålla och öka driftsäkerheten har styrelsen också låtit byta ut den gamla och installerat en ny undercentral till en kostnad om cirka 330 000 kronor. Dessa åtgärder redovisas under kostnader för underhåll.

Under punkten reparationer redovisas utgifter för en vattenskada i källarlokalen 24A till en kostnad om 28 000 kronor. Vidare har gammal utrustning i pannrummet rivits och bortforslats till en kostnad om ca 65 000 kronor. I övrigt smärre reparationskostnader.

För att säkerställa en god likviditet och för att komma i takt med inflationsutvecklingen beslöt styrelsen höja avgifterna till föreningen i två steg. Med 3% per den 1 oktober 2020 och med 2% per den 1 januari 2021.

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt omförhandla låneräntorna. Från den 30 januari 2021 ligger räntorna på 0,85 % för föreningens samtliga 3 hypotekslån.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 982	1 922	1 928	1 913	1 825
Resultat efter finansiella poster	-201	106	42	-2 528	-16
Årets resultat	-201	106	42	-2 528	-16
Balansomslutning	32 152	8 399	8 324	8 598	8 559
Soliditet %	68	-24	-26	-25	4
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande år*	10	104	168	159	126
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år*	152	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	605	601	601	600	572
Driftkostnader, kr/m ²	610	464	438	1 249	424
Ränta, kr/m ²	31	42	56	51	53
Lån, kr/m ²	3 093	3 192	3 285	3 315	2 506

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande räkenskapsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	216 050	0	713 134	-3 058 340	106 311
Disposition enl. årsstämmobeslut				106 311	-106 311
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-400 425	400 425	
Uppskrivning byggnad och mark		24 222 154			
Överföring från uppskrivningsfonden		-8 349		8 349	
Årets resultat					-200 537
Vid årets slut	216 050	24 213 805	762 709	-2 993 256	-200 537

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 952 030
Årets resultat	-200 537
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 425
Årets avskrivning uppskrivningsfond	8 349
Summa	-3 193 793

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 193 793**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 982 130	1 922 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	238 256	187 472
Summa rörelseintäkter		2 220 386	2 109 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 910 222	-1 455 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 531	-149 215
Personalkostnader	Not 6	-92 200	-99 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-174 819	-166 470
Summa rörelsekostnader		-2 323 772	-1 871 238
Rörelseresultat		-103 385	238 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-97 205	-132 331
Summa finansiella poster		-97 152	-132 298
Resultat efter finansiella poster		-200 537	106 311
Årets resultat		-200 537	106 311

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 367 832	7 320 497
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 367 832	7 320 497
Summa anläggningstillgångar		31 367 832	7 320 497
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	9 775	310
Övriga fordringar	Not 13	32 467	31 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	114 484	108 116
Summa kortfristiga fordringar		156 726	139 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	627 649	938 760
Summa kassa och bank		627 649	938 760
Summa omsättningstillgångar		784 375	1 078 756
Summa tillgångar		32 152 207	8 399 252

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	216 050	216 050	
Uppskrivningsfond	24 213 805	0	
Fond för yttre underhåll	762 709	713 134	
Summa bundet eget kapital	25 192 564	929 184	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 993 256	-3 058 340	
Årets resultat	-200 537	106 311	
Summa fritt eget kapital	-3 193 793	-2 952 030	
Summa eget kapital	21 998 771	-2 022 846	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 460 875	9 384 509
Summa långfristiga skulder		2 460 875	9 384 509
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 233 634	620 000
Leverantörsskulder	Not 17	95 586	85 279
Skatteskulder	Not 18	8 275	5 782
Övriga skulder	Not 19	2 056	1 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	353 010	324 843
Summa kortfristiga skulder		7 692 561	1 037 589
Summa eget kapital och skulder		32 152 207	8 399 252

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Uppskrivning byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 871 880	1 857 912
Hyror, lokaler	46 989	25 956
Hyror, garage	36 000	33 000
Hyror, p-platser	40 950	39 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 489	-25 956
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 200	-6 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-750
Rabatter	0	-188
Summa nettoomsättning	1 982 130	1 922 374

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	182 880	137 160
Övriga ersättningar	21 580	17 357
Fakturerade kostnader	900	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	897	0
Övriga rörelseintäkter	32 001	32 237
Summa övriga rörelseintäkter	238 256	187 472

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-400 425	-16 875
Reparationer	-126 113	-37 609
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 760	-83 640
Försäkringspremier	-33 768	-32 945
Kabel- och digital-TV	-182 880	-155 145
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 675	0
Serviceavtal	-8 736	-8 501
Obligatoriska besiktningar	0	-37 500
Snö- och halkbekämpning	-6 413	-43 812
Drift och förbrukning, övrigt (Energideklaration)	-13 750	0
Förbrukningsinventarier	-10 864	-19 293
Fordons- och maskinkostnader	0	-5 620
Vatten	-283 612	-263 088
Fastighetsel	-60 514	-63 860
Uppvärmning	-405 802	-443 681
Sophantering och återvinning	-96 879	-85 631
Förvaltningsarvode drift	-181 030	-158 493
Summa driftskostnader	-1 910 222	-1 455 693

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-91 713	-97 414
Lokalkostnader	0	-700
Arvode, yrkesrevisor	-21 063	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-12 275	-2 009
Kreditupplysningar	0	-2 211
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 171	-20 178
Representation	-513	-358
Kontorsmateriel	-1 247	-819
Bankkostnader	-1 550	-4 400
Övriga externa kostnader	0	-12 126
Summa övriga externa kostnader	-146 531	-149 215

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-31 049	-33 236
Uttagsskatt	-814	0
Styrelsearvoden	-30 375	-31 374
Sammanträdesarvoden	-10 250	-11 500
Pensionskostnader	-1 745	-1 706
Sociala kostnader	-17 967	-22 044
Summa personalkostnader	-92 200	-99 860

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-8 349	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-166 470	-166 470
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-174 819	-166 470

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53	33

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-97 052	-132 295
Övriga räntekostnader	-153	-36
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-97 205	-132 331

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 178 050	1 178 050
Standardförbättringar	11 101 796	11 101 796
	12 279 846	12 279 846
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 279 846	12 279 846

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 178 050	-1 178 050
Standardförbättringar	-3 781 299	-3 614 829
	-4 959 349	-4 792 879

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-166 470	-166 470
	-166 470	-166 470

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Årets uppskrivning	24 222 154	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-8 349	0
	24 213 805	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	12 013 805	0
Mark	12 200 000	0
Standardförbättringar	7 154 026	7 320 497

Taxeringsvärden

Bostäder	36 400 000	36 400 000
Lokaler	102 000	102 000

Totalt taxeringsvärde

	36 502 000	36 502 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 302 000</i>	<i>24 302 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	165 560	165 560
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 560	165 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-165 560	-165 560
	-165 560	-165 560
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-165 560	-165 560
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-165 560	-165 560
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 775	310
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 775	310

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	32 467	31 570
Summa övriga fordringar	32 467	31 570

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 765	33 768
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 928	22 928
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	45 720	45 720
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 071	5 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 484	108 116

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	28 798	28 798
Transaktionskonto	598 851	909 962
Summa kassa och bank	627 649	938 760

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	9 694 509	10 004 509
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 000	-620 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 177 634	-
Långfristig skuld vid årets slut	2 460 875	9 384 509

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-04-27	3 959 337,00	0,00	70 000,00	3 889 337,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2021-12-01	3 408 297,00	0,00	120 000,00	3 288 297,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2022-12-01	2 636 875,00	0,00	120 000,00	2 516 875,00
Summa			10 004 509,00	0,00	310 000,00	9 694 509,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 56 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	95 586	85 279
Summa leverantörsskulder	95 586	85 279

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	86 760	83 640
Debiterad preliminärskatt	-78 485	-77 858
Summa skatteskulder	8 275	5 782

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 056	1 685
Summa övriga skulder	2 056	1 685

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	10 630	8 502
Upplupna driftskostnader	25 107	20 126
Upplupna elkostnader	6 019	5 747
Upplupna vattenavgifter	28 047	22 057
Upplupna värmekostnader	43 900	48 523
Upplupna kostnader för renhållning	16 913	16 815
Upplupna revisionsarvoden	15 000	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 621
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 394	193 452
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353 010	324 843

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 811 690	11 811 690

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

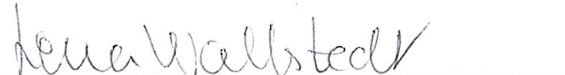
Doortälge 18/3-21

Ort och datum


Olov Sandhaag

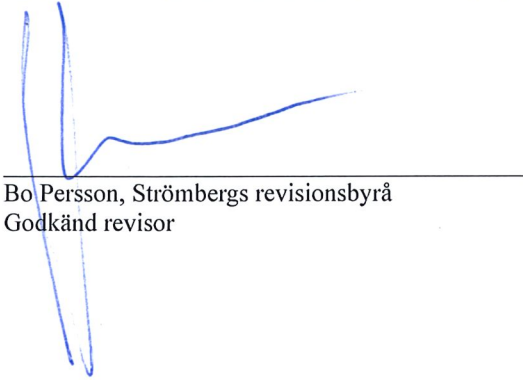

Anna Lindström


Mattias Wattman


Lena Wallstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den

7/4 2021


Bo Persson, Strömbergs revisionsbyrå
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ankaret

Org.nr 714400-2933

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ankaret för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 BRF Ankaret för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrtälje den 7 april 2021

Bo Persson
Godkänd revisor