

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Hansi Elfström	Ledamot
Ronny Hansson	Ledamot
Bengt Erik Johnsson	Ledamot
Eva Netterheim Abrahamsson	Ledamot
Turid Reisdal	Ledamot
Willy Svensson	Ledamot
Christer Tigervall	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hansi Elfström, Åke Lindskog, Eva Netterheim Abrahamsson, Jan Göran Johannes Norstedt, Christer Tigervall och Jessica Tornqvist.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jessica Tornqvist	Ordinarie Extern	Crowe Tönnervik
Åke Lindskog	Ordinarie Intern	

Valberedning

Tony Gustafsson
Lennart Larsson
Maria Lundin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma 33:42	1989	Malnös LOMMA

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 1 flerbostadshus.

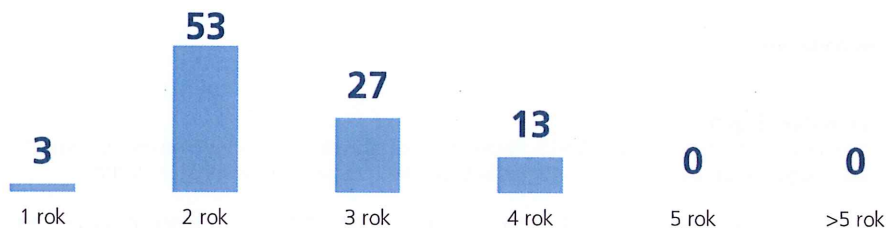
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 760 m², varav 7 660 m² utgör lägenhetsyta och 100 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Festlokal/Uthyrningsrum	100 m ²
Lägenheter	7660 m ²

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Inreglering av värme	2019
Byte av aluminiumdörrparti	2019
Rensning av avlopp	2019
Upprustning av garage	2019
Byte av avloppsluftare	2018
Byte av fläktaggregat	2017 - 2018
Reparation av yttertak	2017 - 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC

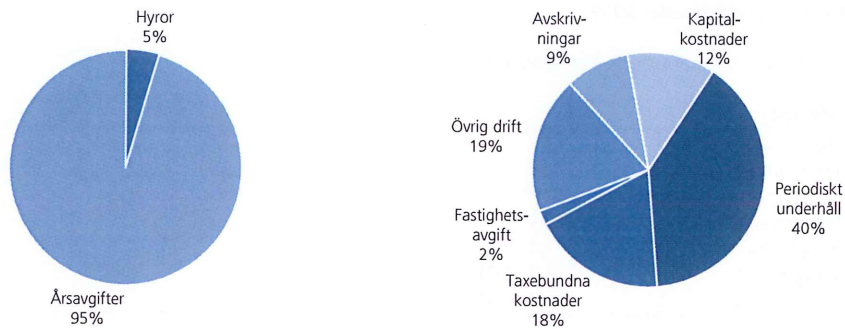
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 472 635	4 709 309
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 445 706	6 464 724
Finansiella intäkter	2 687	2 784
Ökning av kortfristiga skulder	75 067	0
	6 523 460	6 467 508
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 591 019	4 255 515
Finansiella kostnader	853 240	697 246
Ökning av kortfristiga fordringar	66 593	131 370
Minskning av långfristiga skulder	462 500	525 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	95 051
	6 973 352	5 704 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 022 743	5 472 635
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-449 892	763 326

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har avslutat flera underhållsarbeten under de senaste åren.

Det kommer hela tiden att finnas underhållsbehov i ett bostadsbestånd som är över 30 år.

Kostnaden för upprustningen av garagen överstiger budget eftersom alla garage renoverades i en etapp istället för uppdelat på två etapper.

Inregleringen av värmen överstiger budget beroende på att merparten av gruppventilerna byttes då de befintliga var obrukbara. Dessutom fick vi läckage i kulvertledningarna som reparerades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	801	800	801	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 501	8 561	8 630	8 698
Elkostnad/m ² totalyta	7	9	7	7
Värmekostnad/m ² totalyta	96	97	99	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	43	42	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	90	95	125
Soliditet (%)	16	16	15	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-625	886	-1 842	1 672
Nettoomsättning (tkr)	6 446	6 448	6 449	6 461

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 660 m² bostäder och 100 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 413 965	0	0	9 413 965
Fond för yttre underhåll	2 898 602	282 000	0	2 616 602
S:a bundet eget kapital	12 312 567	282 000	0	12 030 567
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	779 502	-282 000	885 682	175 820
Årets resultat	-624 931	-624 931	-885 682	885 682
S:a fritt eget kapital	154 571	-906 931	0	1 061 502
S:a eget kapital	12 467 138	-624 931	0	13 092 069

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-624 931
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 061 502
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-282 000
summa balanserat resultat	154 571

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 772 109
av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 772 109
att i ny räkning överförs	1 154 571

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 446 446	6 448 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-740	16 230
Summa rörelseintäkter		6 445 706	6 464 724
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 650 067	-3 371 864
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 811	-267 727
Personalkostnader	Not 6	-616 141	-615 924
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-629 065	-629 065
Summa rörelsekostnader		-6 220 084	-4 884 580
RÖRELSERESULTAT		225 622	1 580 144
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 687	2 784
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 240	-697 246
Summa finansiella poster		-850 553	-694 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-624 931	885 682
ÅRETS RESULTAT		-624 931	885 682

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	72 886 116	73 515 181
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	72 886 116	73 515 181
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	72 886 616	73 515 681
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	240	9 494
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	4 536 406	4 869 107
Summa kortfristiga fordringar	4 536 646	4 878 601
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 067 666	1 109 010
Summa kassa och bank	1 067 666	1 109 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 604 312	5 987 611
SUMMA TILLGÅNGAR	78 490 928	79 503 292

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 413 965	9 413 965
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 898 602	2 616 602
Summa bundet eget kapital		12 312 567	12 030 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		779 502	175 820
Årets resultat		-624 931	885 682
Summa fritt eget kapital		154 571	1 061 502
SUMMA EGET KAPITAL		12 467 138	13 092 069
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	64 592 801	32 913 151
Summa långfristiga skulder		64 592 801	32 913 151
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	525 000	32 667 150
Leverantörsskulder		141 329	149 517
Övriga skulder		15 600	15 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	749 060	666 289
Summa kortfristiga skulder		1 430 989	33 498 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 490 928	79 503 292

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	133 år	133 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	6 131 916	6 131 814
Hyror parkering	75 600	76 500
Hyror garage	218 400	221 000
Elintäkter	-1 020	-1 020
Gemensamhetslokal	8 800	6 400
Gästlägenhet	12 750	13 800
	6 446 446	6 448 494

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	4 880
Övriga intäkter	-740	11 350
	-740	16 230

Not 4

DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	24 000
Fastighetsskötsel gård beställning	64 367	0
Snöröjning/sandning	13 488	33 783
Städning enligt beställning	5 200	30 684
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 406
Hissbesiktning	0	1 721
Myndighetstillsyn	0	37 534
Gemensamma utrymmen	2 138	0
Sophantering	6 518	6 398
Gård	8 826	10 325
Serviceavtal	76 953	22 888
Förbrukningsmateriel	42 762	32 072
Störningsjour och larm	2 213	0
Brandskydd	5 038	9 882
Fordon	8 084	1 783
	235 587	215 476
Reparationer		
Brf Lägenheter	7 959	0
Entré/trapphus	6 995	0
Lås	272	882
VVS	25 936	37 859
Ventilation	2 438	24 165
Elinstallationer	3 244	16 317
Hiss	4 985	3 263
Fasad	0	10 500
Fönster	0	19 551
Mark/gård/utemiljö	13 699	2 244
	65 528	114 781
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	4 024
Entré/trapphus	119 250	0
VVS	168 674	17 000
Värmeanläggning	991 967	0
Ventilation	113 935	109 905
Elinstallationer	0	45 753
Tak	0	1 337 125
Garage/parkering	1 378 283	0
	2 772 109	1 513 807
Taxebundna kostnader		
El	56 812	70 176
Värme	746 364	752 720
Vatten	383 946	332 108
Sophämtning/renhållning	85 272	93 804
Grovsopor	24 655	6 991
	1 297 049	1 255 799
Övriga driftkostnader		
Försäkring	66 734	65 541
Kabel-TV	72 904	71 485
Bredband	2 744	2 744
	142 382	139 770
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	137 412	132 232
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 650 067	3 371 864

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 144	1 838
	Medlemsinformation	8 236	7 004
	Tele- och datakommunikation	12 186	12 512
	Juridiska åtgärder	51 657	62 636
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 750	26 000
	Föreningskostnader	406	18 242
	Styrelseomkostnader	698	2 599
	Fritids- och trivselkostnader	67 305	3 610
	Studieverksamhet	12 750	0
	Förvaltningsarvode	90 048	88 493
	Förvaltningsarvoden övriga	644	919
	Administration	22 901	12 024
	Korttidsinventarier	18 613	0
	Konsultarvode	19 619	31 661
	Tidningar facklitteratur	429	189
		324 811	267 727

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	108 999	114 388
	Löner	352 976	340 776
	Kostnadsersättningar	2 142	1 302
	Sociala kostnader	152 024	159 458
		616 141	615 924

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	629 065	629 065
		629 065	629 065

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 787 934	84 787 934
	Utgående anskaffningsvärde	84 787 934	84 787 934
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 272 753	-10 643 688
	Årets avskrivningar enligt plan	-629 065	-629 065
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 901 818	-11 272 753
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 886 116	73 515 181
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 142 462	1 142 462
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 342 000	57 274 000
	Taxeringsvärde mark	22 980 000	21 114 000
		87 322 000	78 388 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 800 000	78 000 000
	Lokaler	522 000	388 000
		87 322 000	78 388 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	111 875	111 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	111 875	111 875
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-111 875	-111 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-111 875	-111 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	448 795	367 487
	Skattefordran	104 580	109 882
	Klientmedel hos SBC	3 955 077	4 363 625
	Fordringar	27 954	27 954
	Fordringar kreditfakturor	0	159
		4 536 406	4 869 107

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 616 602	2 334 602
	Reservering enligt stadgar	282 000	282 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 898 602	2 616 602

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,530 %	14 639 751	14 639 751	2023-08-25
	Swedbank	0,840 %	18 335 900	18 523 400	2024-08-23
	Swedbank	1,160 %	18 273 400	18 523 400	2021-08-25
	SBAB	1,920 %	13 868 750	13 893 750	2024-12-06
	Summa skulder till kreditinstitut		65 117 801	65 580 301	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-525 000	-32 667 150	
			64 592 801	32 913 151	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 492 801 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31

72 438 000

2018-12-31

72 438 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Arvoden

103 000

101 000

Sociala avgifter

32 363

31 734

Ränta

22 539

4 815

Avgifter och hyror

528 054

467 812

Semesterlöner

63 104

60 928

749 060

666 289

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kan nu koncentrera sig på att minska driftkostnaden avseende fjärrvärme och el.

Installation av solpaneler och värmepumpänläggning planeras att genomföras under 2020.

Styrelsens underskrifter

LOMMA den 11 / 2 2020



Hansi Elfström
Ledamot



Ronny Hansson
Ledamot



Bengt Erik Johnsson
Ledamot



Eva Netterheim Abrahamsson
Ledamot



Turid Reisdal
Ledamot

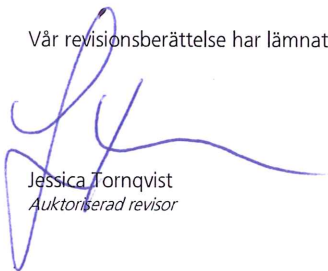


Willy Svensson
Ledamot

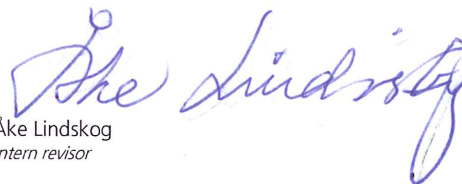


Christer Tigervall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 2 2020



Jessica Tornqvist
Auktoriserad revisor



Åke Lindskog
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ankaret i Lomma
Org.nr. 716438-4211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankaret i Lomma 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 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interne revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den interne revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 i Lomma för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Malmö den 11 februari 2020



Jessica Tornqvist

Auktoriserad revisor



Sven Åke Lindskog

Intern revisor