

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Ankarparken i Västra Hamnen



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen
769623-8232
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen, 769623-8232, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sten Rydén	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2018
Kenneth Boman	Ledamot	2018
Thomas Sannemalm	Ledamot	2018
Lena Larsson	Ledamot	2018
Livia Bergvall	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Göran Henriksson	2018
Eva Wikström	2018
Rolf Gustafsson	2018

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor
------------------	-----------------	----------------------

Valberedning

Tove Verngren
Malin Eriksson

Firmateckning

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

4

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Relingen 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 107 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastigheternas adress är Västra Varvgatan 16-18

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler och 72 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	5	36	2	47	2	1

Total tomtarea:	5 854 kvm
Total bostadsarea:	6 361 kvm
Total lokalarea:	725 kvm
Total garagearea:	1 309 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Kontraktslängd
PPS Food (Dominos)	194 kvm	2023-08-31
Markiscentrum Ab	143 kvm	2020-12-31
Steveus Bolag	274 kvm	2019-12-31
Restaurang Alan & Helen	114 kvm	2022-05-03

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 353 709 kr och planerat underhåll för 193 710 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-03-10 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2018 800 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 113 kronor per kvm.

4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2017 samt extra föreningsstämma 28 februari. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	Verksamheten startade 140701
Rörelsens intäkter	6 321	6 069	6 876	3 220
Årets resultat	-868	-710	1 205	145
Årets resultat exkl avskrivningar	1 042	1 185	3 100	1 100
Avsättning till underhållsfond	-800	-797	-424	-
lanspråkstagande av underhållsfond	194	131	-	-
Resultat efter fondförändringar	-1 461	-1 376	809	145
Totalt eget kapital	184 991	185 859	186 570	185 365
Balansomslutning	289 531	291 528	293 134	293 485
Soliditet %	64	64	64	63
Likviditet %	214	207	333	115
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	676	676	676	340
Driftskostnad, kr / kvm	294	275	248	163
Ränta, kr / kvm	277	280	213	113
Snittränta (%)	1,90	1,91	1,43	1,51
Underhållsfond, kr / kvm	239	154	60	-
Lån, kr / kvm	14 565	14 701	14 860	14 987

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan, dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen har ej förändrat årsavgifterna sedan föreningens start.

Överlåtelser

Under 2017 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 8 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 154 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 159 medlemmar.

↳

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV/Bredband
E.ON	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss AB	Serviceavtal hissar
Hörmann	Serviceavtal portar
Hr Björkmans Entremattor	Serviceavtal entrémattor

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	185 220 000	1 089 799	259 781	-710 374
Disposition enligt föreningsstämma			-710 374	710 374
Avsättning till underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-193 710	193 709	
Årets resultat				-868 343
Vid årets slut	185 220 000	1 696 089	-1 056 884	-868 343

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-450 594
Årets resultat före fondförändring	-868 343
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	193 710
Summa över/underskott	-1 925 227

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 925 227

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

4

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	6 020 896	5 739 257
Övriga rörelseintäkter	2	299 908	329 168
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 320 804	6 068 425
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 633 428	-2 241 970
Övriga externa kostnader	6	-541 243	-436 180
Personalkostnader	7	-171 375	-231 370
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 896 566	-1 895 310
Summa rörelsekostnader		-5 242 612	-4 804 830
Rörelseresultat		1 078 192	1 263 595
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	17 512	13 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 964 047	-1 987 149
Summa finansiella poster		-1 946 535	-1 973 969
Resultat efter finansiella poster		-868 343	-710 374
Årets resultat		-868 343	-710 374

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	284 618 525	286 484 936
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	59 129	-
Summa materiella anläggningstillgångar		284 677 654	286 484 936
Summa anläggningstillgångar		284 677 654	286 484 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 025	9 258
Övriga fordringar		46 492	412 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	142 659	73 576
Summa kortfristiga fordringar		211 176	495 441
Kassa och bank	13	4 641 767	4 547 228
Summa omsättningstillgångar		4 852 943	5 042 669
SUMMA TILLGÅNGAR		289 530 597	291 527 605

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 220 000	185 220 000
Fond för yttre underhåll		1 696 089	1 089 799
Summa bundet eget kapital		186 916 089	186 309 799
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 056 884	259 781
Årets resultat		-868 343	-710 374
Summa fritt eget kapital		-1 925 227	-450 593
Summa eget kapital		184 990 862	185 859 206
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	102 251 004	103 211 004
Summa långfristiga skulder		102 251 004	103 211 004
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	960 000	960 000
Leverantörsskulder		232 530	263 405
Depositioner		153 000	263 525
Skatteskulder		193 740	288 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	749 461	681 834
Summa kortfristiga skulder		2 288 731	2 457 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		289 530 597	291 527 605

4

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 078 192	1 263 595
Avskrivningar	1 896 565	1 895 309
	2 974 757	3 158 904
Erhållen ränta	17 512	13 180
Erlagd ränta	-1 964 046	-1 987 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 028 223	1 184 936
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	284 265	-84 946
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-168 665	64 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 143 823	1 164 321
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-89 284	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 284	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-960 000	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-960 000	-960 000
Årets kassaflöde	94 539	204 321
Likvida medel vid årets början	4 547 228	4 342 907
Likvida medel vid årets slut	4 641 767	4 547 228

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år

Markanläggning

10 år

↳

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 302 102	4 302 108
Hyror, lokaler	1 013 122	808 334
Hyror, p-platser/garage	705 672	628 815
Summa	6 020 896	5 739 257

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	159 216	159 216
Vatten	18 968	-
Uppvärmning	33 312	-
Överlåtelseavgifter	7 828	23 332
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 493	-
Övriga intäkter	44 591	106 520
Övernattningslägenhet	34 500	40 100
Summa	299 908	329 168

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokaler	201 159	43 328
Armaturer, gemensamma utrymmen	259	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	52 454	54 538
Övrigt, gemensamma utrymmen	22 800	18 582
VA & sanitet, installationer	29 083	20 764
Värme, installationer	-	1 172
Ventilation, installationer	208	1 962
El, installationer	18 790	9 564
Tele/TV/porttelefon, installationer	996	3 839
Hiss	1 800	-
Övriga installationer	1 306	-
Huskropp	5 999	8 772
Markytor	-	798
P-platser/garage	9 668	-
Vattenskador	9 187	-
Summa	353 709	163 319

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	115 360
Övrigt, gemensamma utrymmen	14 492	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	19 598	-
Huskropp, tak	-	16 041
Markytor	159 620	-
Summa	193 710	131 401

6

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	173 200	173 200
Fastighetsförvaltning	339 690	296 344
Städning	1 764	11 158
Besiktningkostnader	4 329	-
Bevakningskostnader	16 140	1 088
Snöröjning	36 579	38 786
Serviceavtal	60 427	30 866
Förbrukningsinventarier	12 363	5 207
Förbrukningsmaterial	27 756	19 429
Övriga utgifter för köpta tjänster	131 224	146 143
El	176 808	179 028
Uppvärmning	508 975	501 008
Vatten och avlopp	205 908	220 910
Avfallshantering	104 319	93 250
Fastighetsförsäkring	38 390	43 189
Systematiskt brandskyddsarbete	25 525	15 902
Kabel-TV	59 706	59 291
Internet	162 906	112 451
Summa	2 086 009	1 947 250

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 159	4 640
Kontorsmateriel och trycksaker	1 403	1 607
Tele och post	9 841	6 650
Förvaltningskostnader	181 566	168 897
Revision	14 396	12 470
Jurist- och advokatkostnader	2 220	93 833
Bankkostnader	3 450	2
IT-tjänster	5 144	5 024
Övriga externa tjänster	10 769	19 330
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 217	-
Övriga externa kostnader	300 078	123 727
Summa	541 243	436 180

u

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	134 400	177 200
Utbildning	-	1 170
Summa	134 400	178 370
Sociala avgifter	36 975	53 000
Summa	171 375	231 370

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	1 895 310	1 895 310
Markanläggningar	1 256	-
Summa	1 896 566	1 895 310

Not 9 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter bank	14 049	12 360
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	3 368	858
Ränteintäkter, skattekonto	95	-38
Summa	17 512	13 180

Not 10 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	1 962 028	1 980 172
Räntekostnader för kortfristiga skulder	2 019	6 977
Summa	1 964 047	1 987 149

6

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	189 531 000	189 531 000
-Mark	101 700 000	101 700 000
	291 231 000	291 231 000
<i>Årets anskaffingar</i>		
-Markanläggningar	30 155	
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	59 129	
Utgående anskaffningsvärden	291 320 284	291 231 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 746 064	-2 850 754
	-4 746 064	-2 850 754
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 895 310	-1 895 310
-Årets avskrivning på markanläggning	-1 256	-
	-1 896 566	-1 895 310
Utgående avskrivningar	-6 642 630	-4 746 064
Redovisat värde	284 677 654	286 484 936
<i>Varav</i>		
Byggnader	182 889 626	184 784 936
Mark	101 700 000	101 700 000
Markanläggningar	28 899	-
Pågående nyanläggningar	59 129	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	147 000 000	147 000 000
Lokaler	17 320 000	17 320 000
Totalt taxeringsvärde	164 320 000	164 320 000
<i>Varav byggnader</i>	119 600 000	119 600 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	54 133	-
Övriga förutbetalda kostnader	88 526	73 576
	142 659	73 576

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 115 358	1 034 868
Transaktionskonto, SBAB	3 526 409	3 512 360
	4 641 767	4 547 228

h

Not 14 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	960 000	960 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 840 000	3 840 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	98 411 004	99 371 004
	103 211 004	104 171 004

Not 15 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	103 211 004	104 171 004
Summa	103 211 004	104 171 004

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,11 %	2018-06-30	34 723 668		320 000	34 403 668
Stadshypotek	1,73 %	2020-06-30	34 723 668		320 000	34 403 668
Stadshypotek	2,83 %	2025-06-30	34 723 668		320 000	34 403 668
			104 171 004	-	960 000	103 211 004

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	118 144	116 175
Förutbetalda intäkter	507 573	435 149
Upplupna driftskostnader	96 582	91 086
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 162	24 424
	749 461	681 834

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	106 461 000	106 461 000
Summa ställda säkerheter	106 461 000	106 461 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventalförpliktelser	-	-

2

Underskrifter

Malmö 2018-02-16



Sten Rydén



Kenneth Boman



Lena Larsson

Thomas Sannemalm



Livia Bergvall



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-20
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen org.nr 769623-8232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 20 februari 2018

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

