

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Ankarparken i Västra Hamnen



Årsredovisning för

Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen

769623-8232

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

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 2016.

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 2013-11-08 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Stefan Andersson	Ordförande	2017
Kenneth Boman	Ledamot	2017
Thomas Sannemalm	Ledamot	2017
Robert Hong	Ledamot	2017
Sten Rydén	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Göran Henriksson	2017
Per Dahlbeck	2017
Alexander Haraldsson	2017
Leif Åhlander	2017

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Lena Larsson
Malin Eriksson

Firmateckning

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



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 Varvsgatan 16-18

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler samt 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	194 kvm	2023-08-31
Markiscentrum	143 kvm	2017-12-31
Kufim	274 kvm	2019-12-31
Vakant	114 kvm	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej 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 163 319 kr och planerat underhåll för 131 401 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

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 797 000 kr per år.

u

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	Verksamheten startade 140701
Rörelsens intäkter	6 069	6 876	3 220	
Årets resultat	-710	1 205	145	
Årets resultat exkl avskrivningar	1 185	3 100	1 100	
Avsättning till underhållsfond	-797	-424	-	
lanspråkstagande av underhållsfond	131	-	-	
Resultat efter fondförändringar	-1 376	809	145	
Totalt eget kapital	185 859	186 570	185 365	
Balansomslutning	291 528	293 134	293 485	
Soliditet %	64	64	63	
Likviditet %	207	333	115	
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	676	676	340	
Driftskostnad, kr / kvm	275	248	163	
Ränta, kr / kvm	280	213	113	
Snittränta (%)	1,91	1,43	1,51	
Underhållsfond, kr / kvm	154	60	-	
Lån, kr / kvm	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 stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen har ej förändrat årsavgifterna sedan föreningens start.

Överlåtelse

Under 2016 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 3 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 154 medlemmar.
27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
27 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 154 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

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

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	424 200	-279 125	1 204 505
Disposition enligt föreningsstämma			1 204 505	-1 204 505
Avsättning till underhållsfond		797 000	-797 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-131 401	131 401	
Årets resultat				<u>-710 374</u>
Vid årets slut	185 220 000	1 089 799	259 781	-710 374

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	925 380
Årets resultat före fondförändring	-710 374
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-797 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>131 400</u>
Summa över/underskott	-450 594

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-450 594

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

u

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 739 257	6 505 326
Övriga rörelseintäkter	2	329 168	370 209
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 068 425	6 875 535
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 241 970	-1 884 719
Övriga externa kostnader	6	-436 180	-272 553
Personalkostnader	7	-231 370	-111 831
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 895 310	-1 895 310
Summa rörelsekostnader		-4 804 830	-4 164 413
Rörelseresultat		1 263 595	2 711 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	13 180	1 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 987 149	-1 508 164
Summa finansiella poster		-1 973 969	-1 506 617
Resultat efter finansiella poster		-710 374	1 204 505
Årets resultat		-710 374	1 204 505

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	286 484 936	288 380 246
Summa materiella anläggningstillgångar		286 484 936	288 380 246
Summa anläggningstillgångar		286 484 936	288 380 246
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 258	2 467
Övriga fordringar		412 607	309 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	73 576	98 876
Summa kortfristiga fordringar		495 441	410 495
Kassa och bank	13	4 547 228	4 342 907
Summa omsättningstillgångar		5 042 669	4 753 402
SUMMA TILLGÅNGAR		291 527 605	293 133 648

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</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		1 089 799	424 200
Summa bundet eget kapital		186 309 799	185 644 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		259 781	-279 125
Årets resultat		-710 374	1 204 505
Summa fritt eget kapital		-450 593	925 380
Summa eget kapital		185 859 206	186 569 580
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	103 211 004	105 131 004
Summa långfristiga skulder		103 211 004	105 131 004
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	960 000	-
Leverantörsskulder		263 405	163 502
Depositioner		263 525	-
Skatteskulder		288 631	509 926
Övriga skulder		-	51 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	681 834	707 840
Summa kortfristiga skulder		2 457 395	1 433 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 527 605	293 133 648

u

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	1 263 595
Avskrivningar	1 895 309
	3 158 904
Erhållen ränta	13 180
Erlagd ränta	-1 987 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 184 936
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-84 946
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	64 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 164 321
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-960 000
Årets kassaflöde	204 321
Likvida medel vid årets början	4 342 907
Likvida medel vid årets slut	4 547 228

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 302 108	4 302 109
Hyror, lokaler	808 334	1 260 017
Hyror, p-platser/garage	628 815	655 620
Debiterade tillval	-	287 580
Summa	5 739 257	6 505 326

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	159 216	159 216
Vatten	-	707
Uppvärmning	-	2 314
Överlåtelseavgifter	23 332	10 017
Övriga intäkter	106 520	180 961
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	-6
Övernattningslägenhet	40 100	17 000
Summa	329 168	370 209

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokaler	43 328	3 077
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	6 062
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	54 538	83 199
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 582	3 012
VA & sanitet, installationer	20 764	13 723
Värme, installationer	1 172	-
Ventilation, installationer	1 962	2 496
El, installationer	9 564	10 604
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 839	-
Hiss	-	708
Huskropp	8 772	-
Markytor	798	4 789
P-platser/garage	-	235
Summa	163 319	127 905

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	115 360	-
Huskropp, tak	16 041	-
Summa	131 401	-

h

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	173 200	114 000
Fastighetsförvaltning	296 344	284 913
Städning	11 158	4 076
Besiktningsskostnader	-	9 478
Bevakningskostnader	1 088	-
Snöröjning	38 786	17 263
Serviceavtal	30 866	7 983
Förbrukningsinventarier	5 207	2 405
Förbrukningsmaterial	19 429	33 549
Övriga utgifter för köpta tjänster	146 143	130 237
El	179 028	163 172
Uppvärmning	501 008	475 879
Vatten och avlopp	220 910	179 620
Avfallshantering	93 250	99 263
Fastighetsförsäkring	43 189	54 069
Systematiskt brandskyddsarbete	15 902	10 339
Kabel-TV	59 291	58 216
Internet	112 451	112 352
Summa	1 947 250	1 756 814

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	4 919
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 640	14 769
Kontorsmateriel och trycksaker	1 607	-
Tele och post	6 650	7 483
Förvaltningskostnader	168 897	167 627
Revision	12 470	23 470
Jurist- och advokatkostnader	93 833	-
Bankkostnader	2	2 379
IT-tjänster	5 024	35 636
Övriga externa tjänster	19 330	4 707
Övriga externa kostnader	123 727	11 563
Summa	436 180	272 553



Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	177 200	88 800
Utbildning	1 170	-
Summa	178 370	88 800
Sociala avgifter	53 000	23 031
Summa	231 370	111 831

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	1 895 310	1 895 310
Summa	1 895 310	1 895 310

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	12 360	-
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	858	609
Ränteintäkter, skattekonto	-38	938
Summa	13 180	1 547

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	1 980 172	1 503 122
Räntekostnader för kortfristiga skulder	6 977	5 042
Summa	1 987 149	1 508 164

↳

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	189 531 000	189 531 000
-Mark	101 700 000	101 700 000
Utgående anskaffningsvärden	291 231 000	291 231 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 850 754	-955 444
	-2 850 754	-955 444
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 895 310	-1 895 310
	-1 895 310	-1 895 310
Utgående avskrivningar	-4 746 064	-2 850 754
Redovisat värde	286 484 936	288 380 246
<i>Varav</i>		
Byggnader	184 784 936	186 680 246
Mark	101 700 000	101 700 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	147 000 000	130 000 000
Lokaler	17 320 000	11 400 000
Totalt taxeringsvärde	164 320 000	141 400 000
<i>Varav byggnader</i>	119 600 000	103 000 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	43 189
Övriga förutbetalda kostnader	73 576	55 687
	73 576	98 876

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 034 868	4 342 907
Transaktionskonto, SBAB	3 512 360	-
	4 547 228	4 342 907

4

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
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	99 371 004	100 331 004
	104 171 004	105 131 004

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	104 171 004	105 131 004
Summa	104 171 004	105 131 004

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,11 %	2018-06-30	35 043 668		320 000	34 723 668
Stadshypotek	1,73 %	2020-06-30	35 043 668		320 000	34 723 668
Stadshypotek	2,83 %	2025-06-30	35 043 668		320 000	34 723 668
			105 131 004	-	960 000	104 171 004

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	116 175	-
Förutbetalda intäkter	435 149	581 220
Upplupna driftskostnader	91 086	84 472
Upplupna revisionsarvoden	15 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 424	25 148
	681 834	707 840

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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	-	-

ℓ

Underskrifter

Malmö 2017-22/3



Stefan Andersson



Kenneth Boman



Thomas Sannemalm



Robert Hong



Sten Rydén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-20
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 2016.

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 2016 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 revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsord 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsord 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2016 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 trygghetssätt.

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
- 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 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 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 räkenskaperna. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30/3 2017

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

