

Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen

769623-8232

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen, 769623-8232, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Sten Rydén	Ordförande	2020
Kenneth Boman	Ledamot	2020
Lena Larsson	Ledamot	2020
Göran Henriksson	Ledamot	2020
Anna-Marie Pauly	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Robert Hong	Suppleant	2020
Kristina Hansson	Suppleant	2020
Jan-Olof Nilsson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------	----------------------	------

Valberedning

Ewa Wikström
May-Britt Lindahl

Firmateckning

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

←

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler, 72 garageplatser och 2 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	5854 kvm
Total bostadsarea:	6361 kvm
- varav bostadsrättsarea:	6361 kvm
Total lokalarea:	725 kvm
Total garagearea:	1309 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
PPS Food (Dominos)	194 kvm	2023-08-31
Nim Distribution i Skåne	143 kvm	2020-12-31
Mareli Medical AB	274 kvm	2024-04-30
Resturang Alan & Helen	114 kvm	2022-05-03

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
NOMOR	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Hörmann	Serviceavtal portar
HR Björkmans Entremattor	Serviceavtal mattor

C

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 244 898 kr och planerat underhåll för 51 914 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har betongfundament satts ut på innergården.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-02-06 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 832 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 117 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 mars 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 11 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 6 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 157 medlemmar.
25 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 157 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har ej förändrat årsavgifterna sedan föreningens start.

C



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	6 478	6 482	6 321	6 069
Resultat efter finansiella poster	-698	-840	-868	-710
Förändring av underhållsfond	780	809	606	666
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	438	261	436	519
Soliditet %	64	64	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	676	676	676	676
Driftskostnad, kr / kvm	371	334	294	275
Ränta, kr / kvm	272	275	277	280
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	117	115	113	112
Lån, kr / kvm	14 153	14 289	14 565	14 701
Snittränta (%)	1,92	1,92	1,90	1,91

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	185 220 000	2 504 642	-2 733 780	-839 908
Disposition enligt föreningsstämma			-839 908	839 908
Avsättning till underhållsfond		832 000	-832 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-51 914	51 914	
Årets resultat				-698 443
Vid årets slut	185 220 000	3 284 728	-4 353 774	-698 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 573 688
Årets resultat före fondförändring	-698 443
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-832 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 914
Summa över/underskott	-5 052 217

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-5 052 217

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 930 796	5 894 756
Övriga rörelseintäkter	3	547 576	587 503
Summa rörelseintäkter		6 478 372	6 482 259
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 923 891	-3 033 121
Övriga externa kostnader	7	-249 298	-281 095
Personalkostnader	8	-171 060	-166 045
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 916 637	-1 909 930
Summa rörelsekostnader		-5 260 886	-5 390 191
Rörelseresultat		1 217 486	1 092 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 485	13 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 924 414	-1 945 573
Summa finansiella poster		-1 915 929	-1 931 976
Resultat efter finansiella poster		-698 443	-839 908
Årets resultat		-698 443	-839 908

✓

m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	280 924 828	282 835 552
Inventarier, maskiner och installationer	11	50 260	56 173
Summa materiella anläggningstillgångar		280 975 088	282 891 725
Summa anläggningstillgångar		280 975 088	282 891 725
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 540
Övriga fordringar		47 575	46 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	135 052	186 853
Summa kortfristiga fordringar		182 627	235 972
Kassa och bank	13	3 758 545	3 474 799
Summa omsättningstillgångar		3 941 172	3 710 771
SUMMA TILLGÅNGAR		284 916 260	286 602 496

L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 220 000	185 220 000
Underhållsfond		3 284 728	2 504 642
Summa bundet eget kapital		188 504 728	187 724 642
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 353 774	-2 733 780
Årets resultat		-698 443	-839 908
Summa fritt eget kapital		-5 052 217	-3 573 688
Summa eget kapital		183 452 511	184 150 954
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	62 643 668	100 291 004
Summa långfristiga skulder		62 643 668	100 291 004
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	37 647 336	960 000
Leverantörsskulder		69 620	372 760
Depositioner		150 000	152 000
Skatteskulder		8 304	11 820
Övriga skulder		48 509	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	896 312	663 958
Summa kortfristiga skulder		38 820 081	2 160 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		284 916 260	286 602 496

2

m

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 217 486	1 092 068
Avskrivningar	1 916 637	1 909 930
	3 134 123	3 001 998
Erhållen ränta	8 485	13 597
Erlagd ränta	-1 924 414	-1 945 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 218 194	1 070 022
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	53 345	-24 796
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-27 793	-128 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 243 746	917 033
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-124 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-124 001
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	34 083 668
Amortering av låneskulder	-960 000	-36 043 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-960 000	-1 960 000
Årets kassaflöde	283 746	-1 166 968
Likvida medel vid årets början	3 474 799	4 641 767
Likvida medel vid årets slut	3 758 545	3 474 799

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

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




Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 302 026	4 302 022
Hyror lokaler	877 160	888 067
Hyror p-platser/garage	751 610	704 667
Summa	5 930 796	5 894 756

6

m

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	240 102	240 090
Vatten och energi	4 388	2 401
Vatten	19 152	20 883
Uppvärmning	22 944	38 074
Debiterad fastighetsskatt	152 378	162 658
Övernattningsslägenhet	32 300	34 650
Överlåtelseavgifter	10 391	19 220
Andrahandsuthyrningsavgifter	38 301	42 712
Övriga intäkter	27 620	26 815
Summa	547 576	587 503

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	242 006
Armaturer, gemensamma utrymmen	33 396	3 888
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 423	49 763
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 651	69 887
VA & sanitet, installationer	78 267	18 386
Värme, installationer	14 814	4 197
Ventilation, installationer	2 696	59 531
EI, installationer	2 150	6 108
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	23 271
Hiss	33 025	7 305
Övriga installationer	9 526	531
Huskropp	5 853	26 910
Markytor	10 990	64 872
P-platser/garage	-	78 873
Vattenskador	31 107	2 767
Övrigt	-	532
Summa	244 898	658 827

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Markytor	51 914	5 447
Summa	51 914	5 447





Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	175 005	173 200
Teknisk förvaltning	461 552	335 083
Fastighetsförvaltning utöver avtal	66 205	3 776
Städning	6 285	3 789
Besiktningkostnader	146 874	51 369
Bevakningskostnader	18 752	13 497
Snöröjning	26 240	47 496
Serviceavtal	118 285	84 644
Förbrukningsinventarier	2 189	-
Förbrukningsmaterial	53 149	101 986
Övriga utgifter för köpta tjänster	97 486	123 138
Ei	290 125	244 151
Uppvärmning	495 108	534 369
Vatten och avlopp	231 292	227 334
Avfallshantering	123 079	99 054
Försäkringar	55 215	54 133
Systematiskt brandskyddsarbete	18 447	31 302
Kabel-TV	62 030	60 767
Internet	179 760	179 760
Summa	2 627 079	2 368 847

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	9 524	1 557
Tele och post	10 648	11 629
Ekonomisk förvaltning	125 358	121 165
Övriga förvaltningskostnader	51 915	66 947
Revision	17 207	15 196
Jurist- och advokatkostnader	19 807	21 358
Bankkostnader	2 877	1 964
IT-tjänster	7 905	3 857
Övriga externa tjänster	3 059	34 522
Övriga externa kostnader	1 000	2 900
Övriga rörelsekostnader	-2	-
Summa	249 298	281 095

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvodet	139 500	136 500
Övriga kostnadsersättningar	3 000	-
Summa	142 500	136 500
Sociala avgifter	28 560	29 545
Summa	171 060	166 045

✓

✓

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 895 310	1 895 310
Markanläggningar	15 414	11 664
Inventarier, maskiner och installationer	5 913	2 956
Summa	1 916 637	1 909 930

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	189 531 000	189 531 000
-Mark	101 700 000	101 700 000
-Markanläggningar	154 156	30 155
-Pågående nyanläggningar	-	59 129
	291 385 156	291 320 284
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	124 001
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-59 129
	-	64 872
Utgående anskaffningsvärden	291 385 156	291 385 156
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 536 684	-6 641 374
-Markanläggningar	-12 920	-1 256
	-8 549 604	-6 642 630
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 895 310	-1 895 310
-Årets avskrivning på markanläggning	-15 414	-11 664
	-1 910 724	-1 906 974
Utgående avskrivningar	-10 460 328	-8 549 604
Redovisat värde	280 924 828	282 835 552
<i>Varav</i>		
Byggnader	179 099 006	180 994 316
Mark	101 700 000	101 700 000
Markanläggningar	125 822	141 236
Taxeringsvärden		
Bostäder	166 000 000	147 000 000
Lokaler	18 150 000	17 320 000
Totalt taxeringsvärde	184 150 000	164 320 000
<i>Varav byggnader</i>	124 800 000	119 600 000

C

~

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	59 129	-
	59 129	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	59 129
	-	59 129
 Utgående anskaffningsvärden	59 129	59 129
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 956	-
	-2 956	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 913	-2 956
	-5 913	-2 956
 Utgående avskrivningar	-8 869	-2 956
 Redovisat värde	50 260	56 173

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	135 052	186 853
Summa	135 052	186 853

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Affärskonto Handelsbanken	1 604	-
Transaktionskonto Handelsbanken	1 410 416	1 136 305
Placeringskonto SBAB	2 346 525	2 338 494
Summa	3 758 545	3 474 799

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	37 647 336	960 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 520 000	3 840 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	33 123 668	96 451 004
Summa	100 291 004	101 251 004

C

m

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	100 291 004	101 251 004
Summa	100 291 004	101 251 004

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,18 %	2022-06-30	29 840 000	-	320 000	29 520 000
Stadshypotek	0,80 %	2020-06-29	3 243 668	-	-	3 243 668
Stadshypotek	1,73 %	2020-06-30	34 083 668	-	320 000	33 763 668
Stadshypotek	2,83 %	2025-06-30	34 083 668	-	320 000	33 763 668
Summa			101 251 004	-	960 000	100 291 004

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 846	120 904
Upplupna räntekostnader	72	-
Förutbetalda intäkter	493 401	358 852
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 200
Upplupna driftskostnader	261 493	169 002
Summa	896 312	663 958

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	106 461 000	106 461 000
Summa ställda säkerheter	106 461 000	106 461 000

✓

~

Underskrifter

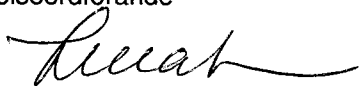
Malmö, 2020-02-24



Sten Rydén
Styrelseordförande



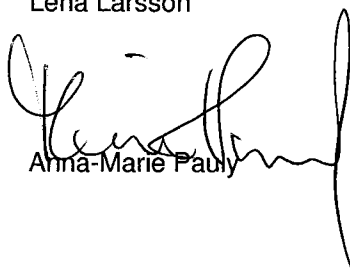
Kenneth Boman



Lena Larsson



Göran Henriksson



Anna-Marie Pauly

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-26
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen, 769623-8232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen 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 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. 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 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26/2-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

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

