

# Årsredovisning 2021

BRF ANKARET 4

716421-8955



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ANKARET 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen, med säte i Stockholm, har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1992-03-30.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Ankaret 4 byggdes 1884 och har värdeår 1934. Byggnadernas totalyta är 2023 kvm, varav 1846 kvm utgör lägenhetsytor, 141 kvm avser bostadsrättslokalytor samt 36 kvm utgör lokalytor. Tomtytan är 882 kvm. Fastighetens mark innehas med äganderätt.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### VALBEREDNING

Vakant

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### REVISORER

Katrine Elbra

Revisor

KPMG

Anna Kullberg

Internrevisor



## STYRELSEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Tidsperiod 1 januari 2021- 31 december 2021

Christer Johansson	Kassör
Jesper Långström	Ordinarie ledamot
Maria dos Santos	Ordinarie ledamot
Gustaf Bowin	Ordinarie ledamot
Lukas Lekberg	Ordförande
Marie-Louise Sars	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2021.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

14 257 kronor arvoden har utbetalats till styrelsen under året. 13 514 kr (exklusive sociala avgifter) är reserverade i bokslutet.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Utvändig fönstermålning	1998
Installation av fjärrvärmecentral	2002
Renovering av stamledningssystem	2003
Fasadrenovering av gårdshus	2005
Flertalet lägenheter bebyggs med balkong	2006
Renovering av entréhall	2008
Målning av taken	2009
Fasadrenovering av gathuset	2010
Renovering fönster och dörrar mot gatan	2010
Fibernät installerades	2012
Spolning och filmning av stammar	2013
Renovering av hissar	2013
Värmekabel läggs in i samtliga stuprör	2014
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, utförd	2015
Installation av säkerhetsdörrar	2016
Installation av postfack (säkerhetsdörrar har inte brevkast)	2016
Pilträdet på innergården tas bort, dess rotsystem orsakar problem	2016
Installation av automatisk dörröppnare i gathusets entré	2016
Uppgradering av elstammar till trefas i uppgång C	2017
Vindförråd flyttas ned i källare A, B och C, vilka renoveras	2017
Gårdshusets vind säljs	2017

Takomläggning A hus	2018
Takomläggning B och C hus	2019
Takomläggning D och E hus (Bagerilängan)	2019
Stambyte VVS-och el	2020
Sophantering	2020
Övriga utrymmen	2020
Värme	2021

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Utredning av byte värmesystem påbörjades under året och planeras genomföras under 2022
- Styrelsen arbetar kontinuerligt med långsiktigt hållbar förvaltning av fastigheten och ett förbättrat underhållsarbete som skall förbättra boendemiljön för medlemmarna. Detta i syfte skapas en trivsam miljö och upprätthålla en god skötsel av fastigheten. Löpande förvaltning av fastigheten är en viktigt inriktning nu och framgent.

## MEDLEMSINFORMATION

Fastigheten består av 33 stycken medlemslägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Föreningen upplåter tre stycken lokaler med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Följande lägenheter har överlåtits under året:

A1102, A1302, B1501, C1102, B1103

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta m2	Kontraktets löptid
Restaurang Nha Trang	36	Årlig
Restaurang Vi Eat	51	Bostadsrättslokal
Frisersalong	30	Bostadsrättslokal
Restaurang Nha Trang	59	Bostadsrättslokal

## EKONOMI

Taxeringsvärdet för fastigheten är 74 110 000 kr varav 53 447 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 69 600 000 kr samt lokaler 4 510 000 kr.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 736	1 661	1 646	1 496	1 410
Resultat efter fin. poster	193	-105	19	95	-304
Soliditet, %	24	23	44	48	31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	763	742	726	653	658
Lån/bostadsrättsyta	11 906	12 319	4 557	3 850	4 056
Elkostnad/kvm totalyta	27	22	25	33	25
Värmekostnad/kvm totalyta	169	145	152	166	170
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	28	27	29	33
Avsättning till underhållsplan/kvm totalyta	110	110	110	60	60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	8 486	-	146	8 632
Upplåtelseavgifter	2 411	-	-	2 411
Fond, yttre underhåll	1 471	-	222	1 694
Balanserat resultat	-4 879	-105	-222	-5 207
Årets resultat	-105	105	193	193
<b>Eget kapital</b>	<b>7 384</b>	<b>0</b>	<b>339</b>	<b>7 723</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 207
Årets resultat	193
Totalt	<u><b>-5 014</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	222
Balanseras i ny räkning	-5 236
	<u><u><b>-5 014</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 736	1 661
Rörelseintäkter		4	184
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 740</b>	<b>1 845</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-863	-1 273
Övriga externa kostnader	7	-170	-296
Personalkostnader	8	-34	-30
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304	-217
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 371</b>	<b>-1 815</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>369</b>	<b>30</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-176	-135
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176</b>	<b>-135</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>193</b>	<b>-105</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>193</b>	<b>-105</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	30 705	14 923
Maskiner och inventarier	11	180	57
Pågående projekt		75	16 210
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 960</b>	<b>31 190</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 960</b>	<b>31 190</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29	16
Övriga fordringar	12	90	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77	119
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>196</b>	<b>135</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		789	1 176
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>789</b>	<b>1 176</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>985</b>	<b>1 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 945</b>	<b>32 501</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 043	10 897
Fond för yttre underhåll		1 694	1 471
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 737</b>	<b>12 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 207	-4 879
Årets resultat		193	-105
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 014</b>	<b>-4 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 723</b>	<b>7 384</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	16 021	1 325
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 021</b>	<b>1 325</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 613	22 536
Leverantörsskulder		115	825
Skatteskulder		187	177
Övriga kortfristiga skulder		3	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	283	253
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 201</b>	<b>23 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 945</b>	<b>32 501</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 176</b>	<b>346</b>
Resultat efter finansiella poster	193	-105
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	304	217
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>497</b>	<b>111</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61	-56
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-668	650
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-232</b>	<b>705</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-73	-15 220
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-73</b>	<b>-15 220</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	146	293
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-227	15 053
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-81</b>	<b>15 345</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-387</b>	<b>830</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>789</b>	<b>1 176</b>



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ankaret 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	120 år
VA stammar	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tvättstuga	40 år
Hissar	30 år
Värme	50 år
El	40 år
Vind	60 år
Inre ytskikt	120 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	120 år
Tvättmaskin	20 år
Sophus	25 år
Värmecirkulationspump	10 år
Låssystem Axema	20 år
Torkskåp	10 år
Matavfallssystem	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	27	31
Hysesintäkter, lokaler	149	134
Intäktsreduktion	0	-6
Årsavgifter, bostäder	1 380	1 330
Årsavgifter, lokaler	107	106
Övriga intäkter	78	250
<b>Summa</b>	<b>1 740</b>	<b>1 845</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	74	85
Fastighetsskötsel	6	37
Städning	38	37
Trädgårdsarbete	4	5
Övrigt	1	0
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>164</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	5	13
Fasader	0	53
Försäkringsärende/vattenskada	0	288
Hissar	7	81
Reparationer	29	40
Tak	0	9
VA	14	1
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>484</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	56	43
Sophämtning	27	38
Uppvärmning	349	293
Vatten	60	56
<b>Summa</b>	<b>492</b>	<b>430</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	33	35
Fastighetsförsäkringar	35	44
Fastighetsskatt	98	87
Kabel-TV	28	27
Självrisker	0	3
<b>Summa</b>	<b>193</b>	<b>195</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1	2
Juridiska kostnader	47	85
Kameral förvaltning	37	31
Revisionsarvoden	31	23
Övriga förvaltningskostnader	55	154
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>296</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	8	7
Styrelsearvoden	26	23
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>30</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	174	134
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>176</b>	<b>135</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	17 951	17 807
Årets inköp	16 079	144
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 030</b>	<b>17 951</b>

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 029	-2 814
Årets avskrivning	-297	-214
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 326</b>	<b>-3 029</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>30 705</b>	<b>14 923</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 009</i>	<i>5 009</i>

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	20 663	20 663
Taxeringsvärde mark	53 447	53 447
<b>Summa</b>	<b>74 110</b>	<b>74 110</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	66	41
Inköp	130	25
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>195</b>	<b>66</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9	-6
Avskrivningar	-7	-2
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15</b>	<b>-9</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>180</b>	<b>57</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	90	0
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>0</b>
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	5	6
Fastighetskötsel	1	0
Försäkringspremier	16	22
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	7	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	70
<b>Summa</b>	<b>77</b>	<b>119</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB				300
SEB	2024-07-28	0,89 %	879	879
SEB				1 000
SEB				928
SEB				1 807
SEB				637
SEB				964
SEB				910
SEB				700
SEB				500
SEB				1 980
SEB				7 920
SEB				1 700
SEB				1 500
SEB				1 990
SEB	2022-06-28	0,39 %	7 589	
SEB	2023-06-28	0,55 %	7 589	
SEB	2026-06-28	0,96 %	7 577	
Reverslån Brovalvet		0%	0	146
<b>Summa</b>			<b>23 634</b>	<b>23 861</b>
Varav kortfristig del			7 613	22 536

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	10	4
Förutbetalda avgifter/hyror	147	140
Sociala avgifter	13	11
Uppvärmning	55	42
Utgiftsräntor	3	7
Vatten	10	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	39
<b>Summa</b>	<b>283</b>	<b>253</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	24 290	24 290
<b>Summa</b>	<b>24 290</b>	<b>24 290</b>

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På en extra föreningsstämma den 28 mars beslöts att byta värmerör och radiatorer i fastigheten.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lukas Lekberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Christer Johansson  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Jesper Långström  
Ordinarie ledamot

\_\_\_\_\_  
Maria dos Santos  
Ordinarie ledamot

\_\_\_\_\_  
Gustaf Bowin  
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anna Kullberg  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
KPMG  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2022 09:15

SENT BY OWNER:

Linn Zachrisson · 19.05.2022 14:13

DOCUMENT ID:

S1I19Vn7P9

ENVELOPE ID:

rJyqE3mv5-S1I19Vn7P9

DOCUMENT NAME:

Brf Ankaret 4, 716421-8955 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.  
pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lukas Sixten Tobias Lekberg lukasankaret4@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2022 16:28 19.05.2022 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/10/1992) IP: 90.129.212.153
2. Rolf Gustaf Ivar Anders Bowin gustafankaret4@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2022 18:10 19.05.2022 18:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/09/1991) IP: 46.39.116.129
3. Jesper Långström jesperankaret4@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2022 20:40	eID	Swedish BankID (DOB: 24/04/1968)
4. Maria Julia Dos Santos msankaret4@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2022 19:17 21.05.2022 19:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/04/1985) IP: 46.39.116.161
5. Christer Johansson christer.johansson@abdera.se	Signed Authenticated	22.05.2022 20:59 22.05.2022 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/03/1964) IP: 46.39.116.21
6. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	23.05.2022 06:30 23.05.2022 06:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/12/1963) IP: 185.176.247.172
7. ANNA KULLBERG anna.kullberg1@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2022 09:15 23.05.2022 09:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/02/1958) IP: 82.209.141.150

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret 4, org. nr 716421-8955

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 för år 2021.

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 2021 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 revisionsd 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 för år 2021 samt 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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, 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Stockholm

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Anna Kullberg  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2022 06:32

SENT BY OWNER:

Linn Zachrisson · 19.05.2022 14:18

DOCUMENT ID:

SkOoH3mwq

ENVELOPE ID:

SJ\_jShXwq-SkOoH3mwq

DOCUMENT NAME:

Rev ber 2021 Ankaret 4.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>ANNA KULLBERG</b> anna.kullberg1@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2022 21:51 19.05.2022 21:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/02/1958) IP: 82.209.141.150
<b>KATRINE ELBRA</b> katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	23.05.2022 06:32 23.05.2022 06:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/12/1963) IP: 185.176.247.172

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed