



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s brf Ankaret i Skellefteå**  
716415-3483

**2018-07-01 - 2019-06-30**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Ankaret i Skellefteå, 716415-3483 får härmed avge årsredovisning för 2018-07-01 - 2019-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södergård 15. På fastigheten har under 1991 uppförts hus med adress Hemstigen 1-23, Mittstigen 1-7, Väststigen 1-27, Väststigen 2-16, Sörstigen 1-23, Önnemostigen 2-24, Sidstigen 2-28, Elevhemsgatan 6-20 i Skellefteå och innehåller 84 bostadsrättslägenheter. Det finns dessutom 84 garageplatser samt 41 bilplatser med motorvärmare och 6 bilplatser utan motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
3 rum och kök	19	1 577
4 rum och kök	57	6 213
5 rum och kök	8	976
Bostäder	84	8 766
Garageplatser	84	
Bilplatser med motorvärmare.	41	

### Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna.

#### Gjorda underhåll och investeringar

2011	Ny ventilation	2019	Målning fasad
2013	Nya rasskydd		
2016	Nya ytterdörrar		
2016	Isolering yttertak		
2017	Bauer vattenrening		

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har man slutfört målning av fasader.

Styrelsen genomför den stadgeenlige yttre besiktningen regelbundet.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen. Det kommande året planerar styrelsen målning av vindskydd samt ny leksand i sandlådorna.

## Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var den 2018-07-01 med 1%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019-2020 och beslutat om att höja årsavgiften med 0,5% from 2019-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 772 kr/m<sup>2</sup> efter höjning.

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ola Burström	ordförande
Magnus Berglund	vice ordförande
Margaretha Lundberg	studie- och fritidsverksamhet
Inge Sjölin	IT-ansvarig
Sandra Sallander	sekreterare
Ronny Jonsson	miljöansvarig
Mikael Karjalainen	utsedd av HSB Norr

## Suppleanter

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ola Burström, Magnus Berglund, Inge Sjölin och Sandra Sallander.

Styrelsen har under året hållit 10 st sammanträden.

## *Firmatecknare*

Firmatecknare har varit Ola Burström och Magnus Berglund i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Solveig Norman, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedning har varit Stefan Normark, Astrid Holmlund och Annika Eriksson med Stefan Normark som sammankallande.

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ola Burström samt Magnus Berglund som suppleant.

## Studie och fritidsverksamhet

Ansvarig har varit Margaretha Lundberg.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-11. I stämman deltog 33 medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft, Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

### Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 125 (127) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

#### Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning i tkr	6 841	6 751	6 685	6 625	6 537
Resultat efter fin.poster i tkr	549	922	1 441	838	461
Årsavgifter bostäder, kr/m2	768	760	753	745	738
Driftskostnad, kr/m2	395	403	345	365	392
Låneskuld, kr/m2	5 084	5 125	5 159	5 193	5 227
Yttre underhållsfond, kr/m2	408	449	396	313	131
Sparande, kr/m2 totalyta	302	246			
Soliditet i %**	17	17	15	13	11
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,9	2,3	2,9	3,4

\* Sparande, kr/m2 totalyta = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016-2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015-2016. 2015-2016 års nyckeltal har räknats om men 2014-2015 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 562 577 kr. Under året har föreningen amorterat 366 066 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 122 år.

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 386 006	3 936 487	-71 392	922 320
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-12-11			922 320	-922 320
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 120 675	1 120 675	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		760 000	-760 000	
Årets resultat				549 041
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 386 006</b>	<b>3 575 812</b>	<b>1 211 603</b>	<b>549 041</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

**Totalt att disponera**

*Belopp i kr*

1 211 603

549 041

**1 760 644**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**1 760 644**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
Nettoomsättning	2	6 840 589	6 751 486
Övriga rörelseintäkter	3	77 973	65 679
		<u>6 918 562</u>	<u>6 817 165</u>
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	4	-3 459 559	-3 532 007
Underhåll	5	-1 120 675	-291 120
Övriga externa kostnader	6	-43 171	-61 214
Personalkostnader	7	-149 435	-196 721
Avskrivningar	8	-978 119	-944 103
		<u>-5 750 958</u>	<u>-5 025 165</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 167 604</b>	<b>1 792 000</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	332	365
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-618 895	-870 045
		<u>-618 563</u>	<u>-869 680</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>549 041</b>	<b>922 320</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>549 041</b>	<b>922 320</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>549 041</b>	<b>922 320</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	48 673 723	48 376 324
		<u>48 673 723</u>	<u>48 376 324</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 674 223</b>	<b>48 376 824</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		465	-
Avräkning HSB Norr ek för		7 248 443	7 114 604
Övriga fordringar	12	47	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 547	79 744
		<u>7 326 502</u>	<u>7 194 349</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 030	1 770
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 329 532</b>	<b>7 196 119</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 003 755</b>	<b>55 572 943</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 386 006	4 386 006
Yttre underhållsfond		3 575 812	3 936 487
		<u>7 961 818</u>	<u>8 322 493</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 211 603	-71 392
Årets resultat		549 041	922 320
		<u>1 760 644</u>	<u>850 928</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 722 462</b>	<b>9 173 421</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,19	24 763 347	44 632 891
		<u>24 763 347</u>	<u>44 632 891</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	19 799 230	295 752
Leverantörsskulder		275 782	587 431
Aktuell skatteskuld		337 519	187 182
Fond för inre underhåll	16	31 618	31 618
Övriga skulder	17	1 894	42 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 071 903	621 853
		<u>21 517 946</u>	<u>1 766 631</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 003 755</b>	<b>55 572 943</b>



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### *Belopp i kr om inget annat anges*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,0 % på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018/2019 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2018 och 2019 är inte omräknade.

### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### *Intäkteredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### *Skatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 30 489 368 kr.

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För småhus 8 049 kr för 2019, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostäder.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.om. 2016 och baseras på föreningens underhållsplan/budget .Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2018/2019	2017/2018
Avgifter	6 733 164	6 666 000
Hysesintäkter	47 750	46 625
Intäkter el	39 633	28 191
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 502	10 610
Intäkter gemensamhetsutrymmen	9 540	-
	<u>6 840 589</u>	<u>6 751 426</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	60
	<u>6 840 589</u>	<u>6 751 486</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Försäkringsersättningar	77 973	65 679
	<u>77 973</u>	<u>65 679</u>

**Not 4 Drift**

	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel	677 484	569 058
Reparationer	334 440	527 448
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	110 809	118 686
Uppvärmning	750 480	750 493
Vatten	307 123	313 482
Renhållning	235 949	237 072
Förvaltningskostnader	184 285	190 669
Försäkring	97 247	74 992
Fastighetsskatt/avgift	580 477	581 477
Kommunikation och media		
Datakommunikation	137 998	128 267
Kabel-TV	43 267	40 363
	<u>3 459 559</u>	<u>3 532 007</u>

**Not 5 Underhåll**

	2018/2019	2017/2018
Utfört underhåll installationer, ny matning till gemensam undercentral	20 219	45 017
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning fasad	1 100 456	246 103
	<u>1 120 675</u>	<u>291 120</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2018/2019	2017/2018
Förbrukningsmtrl	2 932	13 105
Telefon och kontorsmtrl mm	7 179	7 742
Resekostnader		469
Inkassokostnader		259
Bolagsverket mm	3 860	10 439
Mdlemskap HSB	29 200	29 200
	<u>43 171</u>	<u>61 214</u>

**Not 7 Personalkostnader**

2018/2019 2017/2018

Vicevärd har varit Birgitta Fahlgren

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

Arvoden enligt stämmobeslut	71 725	105 675
Vicevärd	48 000	45 000
Bilersättningar	1 176	478
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 550	2 550
Sociala kostnader förtroendevalda	19 967	28 690
Löner för fastighetsskötsel	1 008	6 760
Sociala kostnader	2 917	1 413
Övriga personalkostnader	2 092	6 155
	<b>149 435</b>	<b>196 721</b>

**Not 8 Avskrivningar**

2018/2019 2017/2018

Byggnader	978 119	944 103
	<b>978 119</b>	<b>944 103</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

2018/2019 2017/2018

Övriga ränteintäkter	332	365
	<b>332</b>	<b>365</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

2018/2019 2017/2018

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	618 841	870 045
Övriga finansiella kostnader	54	
	<b>618 895</b>	<b>870 045</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

2019-06-30 2018-06-30

*Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:*

-Vid årets början	93 839 009	93 839 009
-Årets anskaffningar, renovering fasad	1 275 518	
	<b>95 114 527</b>	<b>93 839 009</b>

*Akkumulerade nedskrivningar av fastighet*

Nedskrivning av fastighet	-35 194 637	-35 194 637
	<b>-35 194 637</b>	<b>-35 194 637</b>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-14 564 653	-13 620 550
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-978 119	-944 103
	<b>-15 542 772</b>	<b>-14 564 653</b>

Bokfört värde byggnader

Bokfört värde mark	44 377 118	44 079 719
	4 296 605	4 296 605
	<b>48 673 723</b>	<b>48 376 324</b>

Taxeringsvärde byggnader:

Taxeringsvärde mark:	57 053 000	57 053 000
Värdeår:	20 344 000	20 344 000
	1991	1991

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga kortfristiga fordringar	100	
Skattekonto	-53	1
	<u>47</u>	<u>1</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Telenor	31 500	31 500
Com Hem	10 824	10 813
Dina Försäkringar	15 157	12 660
Securitas	3 038	2 888
Svenska Domäner		691
HSB Norr	17 028	21 192
	<u>77 547</u>	<u>79 744</u>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-06-30	2018-06-30
Stadshypotek	2022-04-30	1,28	6 334 975	6 515 975
Stadshypotek	2020-04-30	1,53	9 129 916	9 225 268
Stadshypotek	2020-04-30	0,98	1 843 000	1 862 400
Stadshypotek	2023-09-01	1,51	9 304 660	9 375 000
Stadshypotek	2021-04-30	1,11	9 375 000	9 375 000
Stadshypotek	2020-04-30	1,13	8 575 000	8 575 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>44 562 551</u>	<u>44 928 643</u>
Nästa års amortering			-366 066	-295 752
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 464 264</u>	<u>-1 183 008</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			42 732 221	43 449 883
Totala skulder på bokslutsdagen			44 562 577	44 928 643
Avgår kortfristig del			<u>-19 799 230</u>	<u>-295 752</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>24 763 347</b>	<b>44 632 891</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	366 066	295 752
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	19 433 164	
	<u>19 799 230</u>	<u>295 752</u>

**Not 16 Fond för inre underhåll**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	31 618	32 989
Uttag under året	-	-1 371
<b>Vid årets utgång</b>	<b>31 618</b>	<b>31 618</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Personalens källskatt	1 200	25 586
Upplupna arbetsgivaravgifter	654	17 089
Övriga kortfristiga skulder	40	120
	<u>1 894</u>	<u>42 795</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Räntor	7 987	15 324
Förutbetalda avgifter/hyror	553 734	553 795
Borevision	9 136	8 794
Arvoden 2019	78 420	-
Skellefteå Kraft, Luleå energi	46 400	43 940
Övrigt, faktura målning fasad	376 226	-
	<u>1 071 903</u>	<u>621 853</u>


**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2019-06-30	2018-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna panter i fastighet	91 295 000	91 295 000
Varav obelånade	-40 585 000	-40 585 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<u>50 710 000</u>	<u>50 710 000</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2019 - 10 - 30



Ola Burström



Ronny Jonsson



Magnus Berglund



Margaretha Lundberg



Inge Sjölin



Mikael Karjalainen



Sandra Sallander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 11 - 07



Solveig Norman  
Av föreningen vald revisor



**Anna Maria Christiansson**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Ankaret i Skellefteå, org.nr. 7164153483

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Ankaret i Skellefteå för år 2018-2019.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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.

*svult*

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s brf Ankaret i Skellefteå år 2018-2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

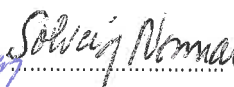
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Skellefteå den 7 / 11 2019

  
Anna Maria Christiansson

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Solveig Norman

Solveig Norman

Av föreningen vald revisor