ÅRSREDOVISNING

HSB:s brf Ankaret i Skellefteå
716415-3483

2017-07-01 - 2018-06-30

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Ankaret i Skellefteå, 716415-3483 får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 m2*
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
2013	Nya rasskydd
2016	Nya ytterdörrar
2016	Isolering yttertak
2017	Bauer vattenrening

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll består av målning av staket , påbörjat målning av fasader och byte til ledlampor ute.

Styrelsen har genomfört den yttre besiktningen i början av maj 2018

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen. Fasadrenovering, målning och brandskyddsåtgärder kommer att genomföras under 2018-2019 samt översyn av gångvägar.

pa

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var den 2017-07-01 med 1%.. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018-2019 och beslutade om att höja årsavgifterna fr om 2018-07-01 med 1,0 %. Efter höjningen uppgår årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 767 kr/m^2.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Rönngren	ordförande
Magnus Berglund	vice ordförande
Annika Eriksson	ledamot avgått under räkenskapsåret
Inge Sjölin	IT-ansvarig
Sandra Salander	sekreterare
Anders Forsberg	Studieorganisatör
Mikael Karjalainen	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Lars Gustafsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mats Rönngren, och Anders Forsberg samt suppleanten Lars Gustafsson. Fyllnadsval för Annika Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 st sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats Rönngren 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, Annika Eriksson och Lars-Gunnar Lundberg med Stefan Normark som sammankallande.

Studie och fritidsverksamhet

Ansvarig har varit Anders Forsberg.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Mats Rönngren samt Magnus Berglund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-04. I stämman deltog 24 medlemmar och antog enhälligt HSB:s Normalstadgar 20111 ver 5 för första gången. Extra stämma hölls 2018-02-05 där 20 medlemmar antog stadgarna enhälligt för andra gången.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	*Leverantör*
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft, Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 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

	2017/2018	*2016/2017*	*2015/2016*	*2014/2015*	*2013/2014*
Nettoomsättning i tkr	6 751	6 685	6 625	6 537	6 467
Resultat efter fin.poster i tkr	922	1 441	838	461	700
Årsavgifter bostäder, kr/m2	760	753	745	738	727
Driftskostnad, kr/m2	403	345	365	392	317
Låneskuld, kr/m2	5 125	5 159	5 193	5 227	5 261
Yttre underhållsfond, kr/m2	449	396	313	131	41
Likviditet i %*	407	422	257	223	174
Soliditet i %**	17	15	13	11	11
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	2,3	2,9	3,4	3,7

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder
**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 44 928 643 kr. Under året har föreningen amorterat 295 752 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 152 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	4 386 006	3 467 607	-1 043 324	1 440 812
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-12-01			1 440 812	-1 440 812
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-291 120	291 120	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut 2018-06-30		760 000	-760 000	
Årets resultat				922 320
Vid årets slut	**4 386 006**	**3 936 487**	**-71 392**	**922 320**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-71 392
Årets resultat	922 320
Totalt att disponera	**850 928**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**850 928**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-07-01-2018-06-30*	*2016-07-01-2017-06-30*
Nettoomsättning	*2*	6 751 486	6 684 806
Övriga rörelseintäkter	*3*	65 679	17 170
		6 817 165	6 701 976
Fastighetskostnader			
Drift	*4*	-3 532 007	-3 023 839
Underhåll	*5*	-291 120	-34 500
Övriga externa kostnader	*6*	-61 214	-62 408
Personalkostnader	*7*	-196 721	-168 533
Avskrivningar	*8*	-944 103	-935 865
		-5 025 165	-4 225 144
Rörelseresultat		**1 792 000**	**2 476 832**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	365	664
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-870 045	-1 036 684
		-869 680	-1 036 020
Resultat efter finansiella poster		**922 320**	**1 440 812**
Resultat före skatt		**922 320**	**1 440 812**
Årets resultat		**922 320**	**1 440 812**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-06-30*	*2017-06-30*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	48 376 324	49 320 427
		48 376 324	49 320 427
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**48 376 824**	**49 320 927**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	11 968
Avräkning HSB Norr ek för		7 114 604	4 973 578
Övriga fordringar	*12*	1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	79 744	78 616
		7 194 349	5 064 162
Kassa och bank		1 770	963
Summa omsättningstillgångar		**7 196 119**	**5 065 125**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 572 943**	**54 386 052**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-06-30*	*2017-06-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 386 006	4 386 006
Yttre underhållsfond		3 936 487	3 467 607
		8 322 493	7 853 613
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-71 392	-1 043 324
Årets resultat		922 320	1 440 812
		850 928	397 488
Summa eget kapital		**9 173 421**	**8 251 101**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*14,18*	44 632 891	44 933 493
		44 632 891	44 933 493
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		295 752	290 902
Leverantörsskulder		587 431	182 647
Aktuell skatteskuld		187 182	15 365
Fond för inre underhåll	*15*	31 618	32 989
Övriga skulder	*16*	42 795	38 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	621 853	640 800
		1 766 631	1 201 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**55 572 943**	**54 386 052**

pa

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med år
sredovisningslagen 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
Av föreningens lån förfaller 9 375 tkr till omförhandling under 2018-2019.Finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär och styrelsen anser att ovannämnda lån bör kunna förlängas varför dessa redovisas som långfristig skuld.

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

Intäktredovisning
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.

Föreingens 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 7 687 kr för 2017, 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.

pa

Not 2 Nettoomsättning

	2017/2018	*2016/2017*
Avgifter	6 666 000	6 600 312
Hyresintäkter	46 625	45 875
Intäkter el	28 191	27 322
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 610	11 357
	6 751 426	**6 684 866**
Avgår		
Rabatter/Avdrag	60	-60
	6 751 486	**6 684 806**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-06-30	*2017-06-30*
Försäkringsersättningar	65 679	17 170
	65 679	**17 170**

Not 4 Drift

	2017/2018	*2016/2017*
Fastighetsskötsel	569 058	509 013
Reparationer	527 448	234 427
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	118 686	111 249
Uppvärmning	750 493	780 597
Vatten	313 482	319 068
Renhållning	237 072	215 486
Förvaltningskostnader	190 669	185 886
Försäkring	74 992	69 407
Fastighetsskatt/avgift	581 477	409 660
Kommunikation och media		
Datakommunikation	128 267	145 179
Kabel-TV	40 363	43 867
	3 532 007	**3 023 839**

Not 5 Underhåll

	2017/2018	*2016/2017*
Utfört underhåll installationer	45 017	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	246 103	-
Utfört underhåll mark	-	34 500
	291 120	**34 500**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017/2018	*2016/2017*
Förbrukningsmtrl	13 105	21 571
Telefon och kontorsmtrl mm	7 742	8 556
Resekostnader	469	-
Inkassokostnader	259	-
Bolagsverket mm	10 439	3 198
Mdlemskap HSB	29 200	29 083
	61 214	**62 408**

pa

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	*2017-06-30*
Skattekonto	1	-
	1	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	*2017-06-30*
Bredbandsbolaget, Com Hem, Dina försäkringar, HSB Norr, SOS alarm	79 744	78 616
	79 744	**78 616**

Not 14 Långfristiga skulder

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2018-06-30*	*2017-06-30*
SHYP	2021-04-30	1,11	9 375 000	9 375 000
SHYP	2020-04-30	0,98	1 862 400	1 881 800
SHYP	2022-04-30	1,28	6 515 975	6 696 975
SHYP	2018-09-01	3,74	9 375 000	9 375 000
SHYP	2020-04-30	1,53	9 225 268	9 320 620
SHYP	2020-04-30	1,13	8 575 000	8 575 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-295 752	-290 902
			44 632 891	**44 933 493**

Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 183 008	1 163 608
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	43 449 883	43 769 885
	44 632 891	**44 933 493**

Not 15 Fond för inre underhåll

	2018-06-30	*2017-06-30*
Vid årets början	32 989	32 989
Uttag under året	-1 371	-
Vid årets utgång	**31 618**	**32 989**

Not 16 Övriga skulder

	2018-06-30	*2017-06-30*
Personalens källskatt	25 586	22 620
Upplupna arbetsgivaravgifter	17 089	15 895
Övriga kortfristiga skulder	120	240
	42 795	**38 755**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	*2017-06-30*
Räntor	15 324	17 154
Förutbetalda avgifter/hyror	553 795	566 895
Borevision	8 794	8 538
Skellefteå Kraft, Luleå energi	43 940	48 213
	621 853	**640 800**

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-06-30	*2017-06-30*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	*91 295 000*	*91 295 000*
Varav obelånade	*-40 585 000*	*-40 585 000*
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**50 710 000**	**50 710 000**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Not 7 Personalkostnader

	2017/2018	*2016/2017*
Vicevärd har varit Birgitta Fahlgren		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för förtroendevalda		
Arvoden enligt stämmobeslut	105 675	93 035
Vicevärd	45 000	42 005
Bilersättningar	478	19
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 550	2 550
Sociala kostnader förtroendevalda	28 695	25 537
Utbildning	-	1 875
Löner för fastighetsskötsel	6 760	-
Sociala kostnader	1 408	5
Övriga personalkostnader	6 155	3 507
	196 721	**168 533**

Not 8 Avskrivningar

	2017/2018	*2016/2017*
Byggnader	944 103	935 865
	944 103	**935 865**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017/2018	*2016/2017*
Övriga ränteintäkter	365	664
	365	**664**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017/2018	*2016/2017*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	870 045	1 036 684
	870 045	**1 036 684**

Not 11 Byggnader och mark

	2018-06-30	*2017-06-30*
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	93 839 009	93 482 472
-Årets anskaffningar, Bauer	-	123 563
-Årets anskaffningar, dörrar	-	232 974
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	93 839 009	93 839 009
Ackumulerade nedskrivningar av fastighet		
Nedskrivning av fastighet	-35 194 637	-35 194 637
	-35 194 637	-35 194 637
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 620 550	-12 684 685
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-944 103	-935 865
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 564 653	-13 620 550
Bokfört värde byggnader	44 079 719	45 023 822
Bokfört värde mark	4 296 605	4 296 605
Summa bokfört värde byggnader och mark	**48 376 324**	**49 320 427**
Taxeringsvärde byggnader:	57 053 000	39 872 000
Taxeringsvärde mark:	20 344 000	14 716 000

pa

Skellefteå 2018 -11-08

Mats Rönngren

Anders Forsberg

Magnus Berglund

Inge Sjölin

Mikael Karjalainen

Sandra Salander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -11-12

Solveig Norman
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson
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 2017-2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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, 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 2017-2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed 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 revisionssed 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 12/11 2018

Pia Andersson	Solveig Norman
BoRevision AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

ÅRSREDOVISNING
Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen
Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till förningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar(tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förslust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN
Driftkostnader
Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader
Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll
Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar
Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar
Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar
Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder
Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder
Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att lividiteten är god.

Soliditet
Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond
Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter
Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE
Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?
En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar

tillhandahålla bostäder (i förekomande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?
Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?
Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare
Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?
I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?
En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?
Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?
En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?
Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?
Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallana årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?
Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.