

Arsredovisning för  
**HSB:s BRF Ankaret 28**  
702000-0472

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13



Styrelsen för HSB:s BRF Ankaret 28, 702000-0472 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-24. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är sedan 1995-01-01 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Styrelsens bedömning är att detta inte förändrats under 2017.

Föreningen äger fastigheten Ankaret 28 i Stockholms kommun omfattande adresserna Alströmergatan 7-15 samt Fridhemsgatan 43-47. Brf Ankaret 28 byggdes år 1952. Marken innehas med äganderätt.

På fastigheten står ett flerbostadshus med 52 lägenheter. Huset omfattar också ett garage som består av 73 parkeringsplatser varav 52 är medlemsparkeringar. 21 platser är uthyrda, varav två är omvandlade till förråd och 8 hyrs av bilvårdsföretag.

Dessutom rymmer huset:

Butikslokaler 2 st (ca 790 kvm, Fridhemsgatan 43 och 45)


Kontorslokaler 2 st (ca 192 kvm, Alströmergatan 9 1 tr samt 242 kvm Fridhemsgatan 45)

Källarlokal samt del av Fridhemsgatan 45 (hotell, totalt ca 950 kvm)

Källarlokal/fotostudio (Alströmergatan 11, ca 105 kvm)

Parkeringsplatser utomhus 5 st, varav två st externt uthyrda

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-11. På stämman deltog 30 medlemmar (varav två genom fullmakt). Extra föreningsstämma ägde rum 2017-12-14. 25 medlemmar deltog (varav en genom fullmakt). På stämman behandlades frågan om reviderade stadgar pga ändrad lagstiftning, nytt förslag till stadgar (första beslutet av två) antogs enhälligt. 

Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman:

Martin Bergstrand	Ordförande till 2018
Thommy Fjällberg	Ledamot till 2018
Svante Zetterqvist	Ledamot till 2018
Tommy Karlsson	Ledamot till 2018
Mikael Westmark	Ledamot till 2019
Ulrika Gustafsson	Ledamot till 2019
Ari Halinoja	Ledamot till 2019
Agneta Englund	Ledamot till 2019
Stefan Johansson	Ledamot, utsedd av HSB

Till valberedning valdes vid föreningsstämman Marilana Ström (sammankallande), Kerstin Hillerström, Malena Waernerlund och Ulla Hammarberg.

Till revisor valdes Eva Thunborg. Av HSB utsett revisionsföretag är BoRevision (Revisor Alexander Forslöf).

Stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att utse föreningens distriktsombud och övriga representanter i HSB.

Föreningens firma tecknas av Martin Bergstrand, Mikael Westmark, Thommy Fjällberg och Svante Zetterqvist, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	stambyte
2010-2011	nytt bjälklag och nya ytor på gården
2015-2016	trapphusrenovering samt nya portar
2016	nytt plåttak på hela huset
2017	nya fönster i hela huset

Styrelsen planerar inte att höja avgifterna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbyte genomfördes i hela huset.

Kontorslokalen på Alströmergatan 9, 1tr. uthyrdes till Säljarnas Riksförbund efter uppräschning av ytor och nya golv.

Såväl fönsterbyte (liksom takbytet året innan) som renovering av kontorslokalen bekostades ur kassan. Årets resultat är negativt vilket beror på att fönsterbytet har tagits över resultatet enligt reglerna i K2. Föreningens underliggande kassaflöde (exklusive de stora underhållsåtgärderna som gjorts under året) är mycket gott tack vare höga intäkter från lokaluthyrning. Vi anser att fastigheten är i mycket gott skick.

Grandpa har valt att lämna sin lokal på Alströmergatan 43 (455 kvm) och kommer att flytta ut den sista maj 2018. Arbete pågår med mäklare för att hitta en ny hyresgäst. Samtliga övriga lokaler är uthyrda. 

### Medlemsinformation

Under året har två överlåtelse skett.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har sedan 2017-04-01 skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB (innan dess BÅ Fastighetskonsult AB).

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	8 657	8 225	7 931	8 018
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 137	- 1 834	554	-809
Soliditet (%)	-10	negativ	negativ	negativ

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	283 266	3 109 182	550 000	-6 104 770	-1 833 863	-3 996 185
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-1 833 863	1 833 863	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-2 136 261	-2 136 261
Belopp vid årets utgång	283 266	3 109 182	550 000	-7 938 633	-2 136 261	-6 132 446

*Handwritten signature*

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-7 938 633
Årets resultat	-2 136 261
<b>Totalt</b>	<b>-10 074 894</b>
Avsättning till yttre fond	500 000
Uttag ur yttre fond	-500 000
Balanseras i ny räkning	-10 074 894
<b>Summa</b>	<b>-10 074 894</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 656 513	8 224 775
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 656 513</b>	<b>8 224 775</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-7 518 800	-6 537 575
Övriga externa kostnader	4	-379 642	-613 465
Personalkostnader och arvoden	5	-235 342	-229 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 687 068	-1 654 042
Nedskrivningar av omsättningstillgångar		-148 872	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 969 724</b>	<b>-9 034 275</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 313 211</b>	<b>-809 500</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-823 310	-1 025 510
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-823 310</b>	<b>-1 024 410</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 136 521</b>	<b>-1 833 910</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 136 521</b>	<b>-1 833 910</b>
Skatt		260	47
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 136 261</b>	<b>-1 833 863</b>

*MC ET*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 256 758	59 791 858
Inventarier, maskiner och installationer	7	588 032	740 000
Summa materiella anläggningstillgångar		58 844 790	60 531 858
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 848 790</b>	<b>60 535 858</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 750	878 873
Övriga fordringar		1 965 043	77
Förutbetalda kostnader och uppiupna intäkter		80 831	180 936
Summa kortfristiga fordringar		2 124 624	1 059 886
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		294 543	2 616 895
Summa kassa och bank		294 543	2 616 895
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 419 167</b>	<b>3 676 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 267 957</b>	<b>64 212 639</b>

*MC EV*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 392 448	3 392 448
Fond för yttre underhåll		550 000	550 000
Summa bundet eget kapital		3 942 448	3 942 448
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 938 633	-6 104 770
Årets resultat		-2 136 261	-1 833 863
Summa fritt eget kapital		-10 074 894	-7 938 633
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-6 132 446</b>	<b>-3 996 185</b>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		15 062	15 062
Summa avsättningar		15 062	15 062
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	65 343 003	65 343 003
Summa långfristiga skulder		65 343 003	65 343 003
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	153
Leverantörsskulder		255 422	920 187
Skatteskulder		165 395	154 038
Övriga skulder		283 886	233 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 337 635	1 543 115
Summa kortfristiga skulder		2 042 338	2 850 759
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 267 957</b>	<b>64 212 639</b>

*Handwritten signature*



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteläntäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>år</i>	<i>(fg år)</i>
Byggnad	100	100
Ombyggnad	20-50	20-50
Maskiner	10	10
Inventarier	5-20	5-20

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

*Handwritten signature*

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 084 619	1 897 840
Hyror	7 044 702	7 378 828
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 453	11 014
Hysesrabatter	-497 885	-1 155 957
Övriga hyresintäkter	20 624	93 050
	<b>8 656 513</b>	<b>8 224 775</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	194 843	185 757
Städning	95 707	93 522
Tillsyn, besiktning, kontroller	59 806	46 163
Trädgårdsskötsel	29 488	-
Snöröjning	702	1 938
Reparationer	468 753	573 402
El	666 912	644 368
Uppvärmning	663 711	695 487
Vatten	105 878	99 534
Sophämtning	93 819	93 816
Försäkringspremie	60 635	57 205
Fastighetsavgift bostäder	68 380	-
Fastighetsskatt lokaler	400 000	466 196
Övriga fastighetskostnader	33 368	30 909
Kabel-tv/Bredband/IT	173 880	170 910
Panter och överlåtelser	848	-
Förvaltningsarvode ekonomi	121 515	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	44 882	-
Förvaltningsarvode teknik	121 411	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	9 821	-
Juridiska åtgärder	180 645	189 205
	<b>3 595 004</b>	<b>3 348 412</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	184 932	-
Gemensamma utrymmen	-	82 985
VA/Sanitet	20 323	27 269
El	498	93 976
Tak	-	2 984 933
Fönster	3 736 697	-
Garage	9 387	-
Övrigt	120 831	-
	<b>7 667 672</b>	<b>6 537 575</b>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

7 667 672

6 537 575

NET

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	5 958	2 702
Konsultarvode	293 273	303 429
Revisionarvode	17 264	20 875
Medl avg HSB/serviceavg branschorganisation	23 052	25 000
Befarade hyresförluster	-	189 206
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	35 768	66 046
Bankkostnader	3 884	6 207
Tidningar och facklitteratur	443	
<b>Summa</b>	<b>379 642</b>	<b>613 465</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	180 400	177 198
Sociala kostnader	54 942	51 995
	<b>235 342</b>	<b>229 193</b>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

#### Noter till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	7 456 881	7 456 881
-Ombyggnad	57 424 880	56 714 231
-Mark	750 000	750 000
-Markanläggning	11 000 817	11 711 466
	<b>76 632 578</b>	<b>76 632 578</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-16 840 720	-15 332 373
-Årets avskrivning enligt plan	-1 535 100	-1 508 347
	<b>-18 375 820</b>	<b>-16 840 720</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 256 758</b>	<b>59 791 858</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	70 000 000	70 000 000
Mark	64 000 000	64 000 000
	<b>134 000 000</b>	<b>134 000 000</b>
<b>Bostäder</b>	<b>94 000 000</b>	<b>94 000 000</b>
Lokaler	40 000 000	40 000 000
	<b>134 000 000</b>	<b>134 000 000</b>

*EV*

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	1 751 935	1 751 935
	1 751 935	1 751 935
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 011 935	-866 240
-Årets avskrivning enligt plan	-151 968	-145 695
	-1 163 903	-1 011 935
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>588 032</b>	<b>740 000</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	-	530
Sparkonto	294 316	2 616 137
Sparkonto	227	228
<b>Summa</b>	<b>294 543</b>	<b>2 616 895</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SEB 32849318	2019-10-28	0,75%	14 492 743		14 492 743
SEB 34150311	2019-12-28	1,15%	10 217 236		10 217 236
SEB 35368809	2018-06-28	1,17%	13 000 000		13 000 000
SEB 36947470	2019-11-28	0,41%	14 170 512		14 170 512
SEB 36947586	2020-11-28	1,08%	13 462 512		13 462 512
			<b>65 343 003</b>		<b>65 343 003</b>

Föreningen har lån som förfaller under 2018 och är därmed kortfristiga. Finansieringen av föreningens fastighet är dock av långsiktig karaktär varpå styrelsen väljer att redovisa dem som långfristiga.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	69 067 803	69 067 803
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>69 067 803</b>	<b>69 067 803</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

*NET*

## Underskrifter

Stockholm 15/4 2018

Martin Bergstrand

Thommy Fjällberg

Ulrika Gustafsson

Mikael Westmark

Tommy Karlsson

Ari Hailnoja

Svante Zetterqvist

Stefan Johansson

Agneta Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/5 2018

Eva Thunborg  
Medlemsrevisor

Alexander Forslöf  
Bo Revision

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret 28 i Stockholm,

org.nr. 702000-0472

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret 28 i Stockholm för år 2017.

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 2017 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalde 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 Brf Ankaret 28 i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed 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.

Stockholm den 9 15-2018



Alexander Forslöf

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Eva Thunborg

Av föreningen vald revisor