



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ankaret, Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2005-04-06.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Ankaret 1 i Västerås som byggdes år 1944.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Spantgatan 4A - 4 G.

Föreningens 39 bostäder fördelar sig enligt följande:

24 lgh. 1 r o k 38,5-41,5 m²

11 lgh. 2 r o k 55-56 m²

4 lgh. 3 r o k 83-101,2 m²

Lägenhetsyta: 1 945,5 m²

Inom föreningen finns 31 st p-platser och en bostadsrättslokal.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utfördes senast 2018-09-20.

Föreningen har avtal om administrativ förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård med HSB Mälardalen.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 52 (51) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 1 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Annica Wijk
Anders Persson
Göran Berglind
Monika Ardensé
Sven Wedmark
Ola Niklasson
Tommi Mykkänen

ordförande
vice ordförande
sekreterare
Studieorganisatör
ledamot
ledamot utsedd av HSB Mälardalen
suppleant



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sven Wedmark, Anders Persson, Göran Berglind samt suppleant Tommi Mykkänen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Annica Wijk, Anders Persson, Monica Ardensé och Göran Berglind, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Kristina Persson.

Revisor

Revisor har varit Björn Tilling samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Stämman utsåg Tomas Johansson till ombud och Anders Persson som suppleant.

Valberedning

Stämman beslutade om att välja styrelsen till valberedning med ordförande som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29 i föreningslokalen. På stämman deltog 12 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Ny tvättmaskin till tvättstugan, byte av samtliga brandvarnare i fastigheten, energideklaration har gjorts i december 2018. Strykning av fönsterbläck, målning av trapphus samt målning takdetaljer fanns med i underhållsplanen men har inte utförts under året.

Föreningen följer underhållsplanen och det underhåll som är beräknat de närmaste 5 åren.

Underhållsplanen har uppdaterats 2018.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 154 000 kronor. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 802 084 kr. Under året har föreningen amorterat 88 248 kr.

2018 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter. Även inför 2019 så är årsavgiften oförändrad. Årsavgifterna uppgår efter detta till 695 kr/kvm.



Budgeten för år 2019 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Eventuellt kommer en höjning av månadsavgiften att göras det närmsta året. Föreningen har sedan något år tillbaka tecknat ett finansiellt tilläggsavtal med HSB Mälardalen för bästa möjliga ränta och villkor på sina lån.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Ett informationsblad har delats ut under året av styrelsen till medlemmarna.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	1 404	1 405	1 386	1 384	1 650
Resultat efter finansiella poster tkr	83	123	-17	63	51
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	39%	37%	35%	35%	33%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	695	695	695	695	682
Bankskuld kr/m ²	1 440	1 486	1 531	1 576	1 622
Räntekostnader kr/m ²	27	28	29	38	54
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	24%	25%	26%	30%	31%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	79	76	75	71	85



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	1 404 216
Rörelsekostnader (-)	-1 269 259
Finansiella poster (-)	-52 279
Årets resultat	82 678
Avskrivningar (+)	125 084
Planerat underhåll (+)	77 512
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande	285 274

Årets sparande per kvm total yta

143

Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg <100 kr/kvm

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	760 000	40 665	507 951	520 603	122 727
Omföring av årets resultat enl årsstämma				122 727	-122 727
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-77 512	77 512	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			154 000	-154 000	
Årets resultat					82 678
Belopp vid årets slut	760 000	40 665	584 439	566 842	82 678



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	643 330
Disponerat ur UH-fonden	77 512
Avsatt till UH-fonden	- 154 000
Årets resultat	<u>82 678</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	649 519

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	649 519
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 584 439 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 6 190 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



HSB brf Ankaret i Västerås

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 404 216	1 404 864
Summa rörelseintäkter		1 404 216	1 404 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-949 530	-871 329
Planerat underhåll		-77 512	-112 955
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-117 133	-119 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-125 084	-125 084
Summa rörelsekostnader		-1 269 259	-1 228 379
Rörelseresultat		134 957	176 485
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-52 279	-53 758
Summa finansiella poster		-52 279	-53 758
Årets resultat		82 678	122 727
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-154 000	-147 458
Disposition underhållsfond		77 512	112 955
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-76 488	-34 503
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		6 190	88 224

**HSB brf Ankaret i Västerås****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 3 507 084 3 632 168

Mark

Not 8 36 313 36 313

3 543 397 3 668 481

Summa anläggningstillgångar

3 543 397 3 668 481**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 9 50 270

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

1 561 668 1 497 860

Aktuell skattefordran

24 061 24 061

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 22 736 32 805

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 998 26 545

1 635 513 1 581 541

Kassa och bank

Not 11 4 347 2 594

Summa omsättningstillgångar

1 639 860 1 584 135**Summa tillgångar****5 183 256** **5 252 616**

**HSB brf Ankaret i Västerås**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	40 665	40 665
Upplåtelseavgifter	760 000	760 000
Underhållsfond	584 439	507 951
	<u>1 385 104</u>	<u>1 308 616</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	566 842	520 603
Årets resultat	82 678	122 727
	<u>649 520</u>	<u>643 330</u>
Summa eget kapital	<u>2 034 624</u>	<u>1 951 946</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>2 713 836</u>	<u>2 802 084</u>
	2 713 836	2 802 084
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	88 248	88 248
Fond för inre underhåll	62 031	190 219
Övriga kortfristiga skulder	103 341	105 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	1 026	1 194
	Not 16	
	<u>180 151</u>	<u>113 775</u>
	434 797	498 586
Summa skulder	<u>3 148 633</u>	<u>3 300 670</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 183 256</u>	<u>5 252 616</u>

**HSB brf Ankaret i Västerås**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	82 678	122 727
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	125 084	125 084
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>207 762</u>	<u>247 811</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 836	-30 877
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-63 789</u>	<u>61 248</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	153 809	278 181
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-88 248</u>	<u>-88 248</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-88 248	-88 248
Årets kassaflöde	65 561	189 933
Likvida medel vid årets början	1 500 454	1 310 521
Likvida medel vid årets slut	1 566 015	1 500 454

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB brf Ankaret i Västerås****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**HSB brf Ankaret i Västerås**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 352 664	1 352 664
Hyror, lokaler och p-platser	52 552	52 500
Bruttoomsättning	<u>1 405 216</u>	<u>1 405 164</u>
Hysesbortfall	-1 000	-300
	<u>1 404 216</u>	<u>1 404 864</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	214 382	185 869
Reparationer	48 360	24 134
El	51 959	45 853
Uppvärmning	316 324	314 734
Vatten	59 902	51 557
Sophämtning	60 092	55 402
Övriga avgifter	50 533	49 148
Förvaltningskostnader	88 361	88 892
Fastighetsavgift	36 219	36 219
Övriga driftskostnader	23 399	19 521
	<u>949 530</u>	<u>871 329</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 500	53 500
Vicevärdsarvode	36 000	36 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	26 633	27 511
	<u>117 133</u>	<u>119 011</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	125 084	125 084
	<u>125 084</u>	<u>125 084</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	52 099	53 578
Övriga finansiella kostnader	180	180
	<u>52 279</u>	<u>53 758</u>

**HSB brf Ankaret i Västerås**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 069 597	7 069 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 069 597	7 069 597
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 431 929	-3 306 845
Årets avskrivningar	-125 084	-125 084
Utgående avskrivningar	-3 557 013	-3 431 929
Ingående nedskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 500	-5 500
Bokfört värde	3 507 084	3 632 168
Taxeringsvärde för Ankaret 1 i Västerås. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 000 000	8 000 000
Byggnad - lokaler	146 000	146 000
	8 146 000	8 146 000
Mark - bostäder hyreshus	3 403 000	3 403 000
Mark - lokaler	55 000	55 000
	3 458 000	3 458 000
Taxeringsvärde totalt	11 604 000	11 604 000
Not 8 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	36 313	36 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 313	36 313
Bokfört värde	36 313	36 313

**HSB brf Ankaret i Västerås**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 9 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	50	4 175			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	-3 905			
	50	270			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	22 736	32 805			
	22 736	32 805			
Not 11 Kassa och bank					
Bankkonto	4 347	2 594			
	4 347	2 594			
Not 12 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	760 000	40 665	507 951	520 603	122 727
Omföring av årets resultat enligt årstämma				122 727	-122 727
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-77 512	77 512	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			154 000	-154 000	
Årets resultat					82 678
Belopp vid årets slut	760 000	40 665	584 439	566 842	82 678
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	209139	1,41%	2020-09-30	756 000	18 000
Swedbank Hyp. AB	2658751934	1,19%	2019-03-30	440 784	10 248
Swedbank Hyp. AB	2855272916	2,26%	2019-08-23	1 605 300	60 000
				2 802 084	88 248
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 713 836
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					2 360 844
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 860 900	5 860 900
Summa ställda säkerheter				5 860 900	5 860 900
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				88 248	88 248
				88 248	88 248
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				966	954
Övriga kortfristiga skulder				60	240
				1 026	1 194
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				98 668	100 199
Upplupna räntekostnader				2 108	2 163
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				79 375	11 413
				180 151	113 775
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Ankaret i Västerås


Noter

2018-12-31

2017-12-31

Västerås, 2019-0430

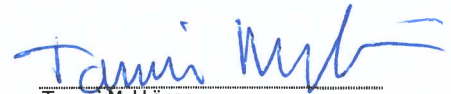

Annica Wijk


Anders Persson


Ola Niklasson


Monika Ardense

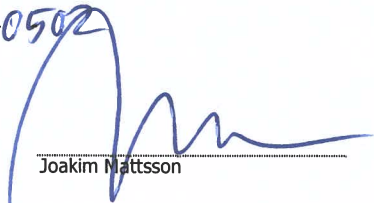

Göran Berglind


Tommi Mykkänen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-0502


Björn Tilling

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret i Västerås, org.nr. 778000-3492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret i Västerås för räkenskapsår 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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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 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 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 i Västerås för räkenskapsår 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. 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:

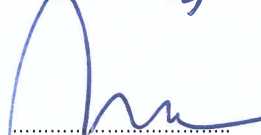
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Västerås den 215 2019



Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



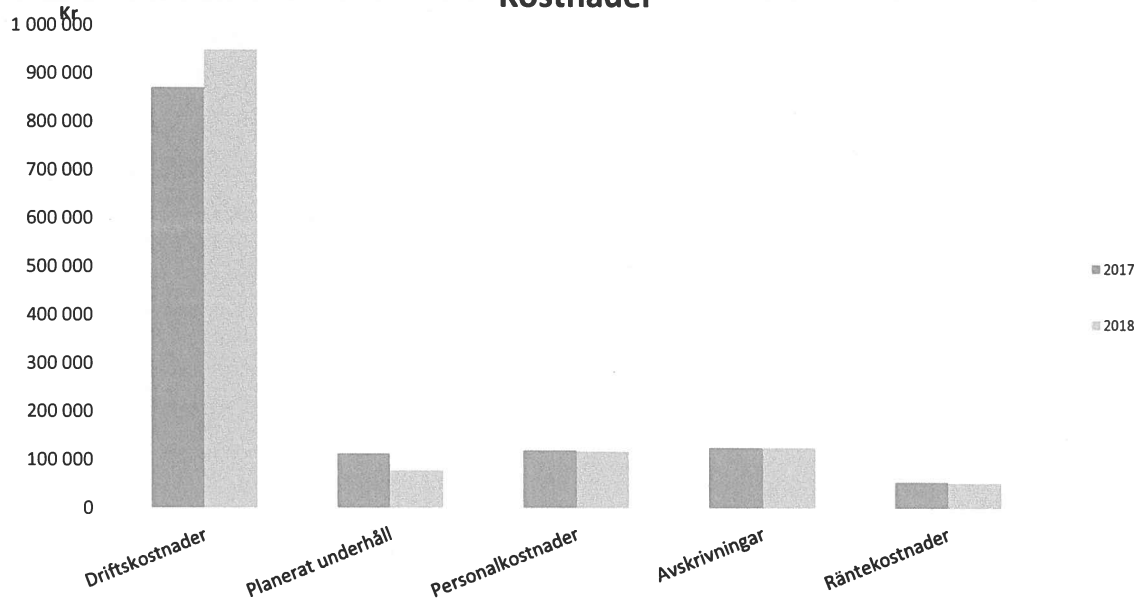
Björn Tilling

Av föreningen vald revisor



HSB brf Ankaret i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

