

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ankan med säte i Härnösand (org.nr 788000-0877) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Staren 14, byggd år 1969 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>                | <u>Total yta m<sup>2</sup></u> |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 34           | lägenheter (bostadsrätt)        | 2 234                          |
| 31           | garage platser för fordon       |                                |
| 2            | garageplatser disponeras av HSB |                                |

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-25. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 35 röstberättigade medlemmar.  
Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| Bengt-Åke Wiklander | ordförande                             |
| Marre Aru           | vice ordförande                        |
| Birgitta Rastbäck   | sekreterare                            |
| Gerry Hagberg       | ledamot                                |
| Kenneth Jonsson     | ledamot                                |
| Elsa Åberg          | ledamot                                |
| Per Gyllenberg      | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland   |
| Anders Nordström    | suppleant utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt-Åke Wiklander, Kenneth Jonsson och Elsa Åberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt-Åke Wiklander, Marre Aru, Birgitta Rastbäck och Anders Nordström, två i förening.

Revisor har varit Rolf Larsson med Crister Åström som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anders Nordin och Monika Wallgren.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Föreningen firade under året sitt femtioårsjubileum. Festligheterna anordnades av fritidskommittén.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond 80 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                                                                         |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 | Påbörjat stambyte och renovering av badrum och toaletter.                                                                                |
| 2016 | Slutfört stambyte och totalrebovering av samtliga badrum och toaletter.<br>Genomfört OVK besiktning.<br>Installerat kodlås i båda husen. |
| 2017 | Genomfört takbesiktning.<br>Genomfört energideklaration.<br>Antagit nya stadgar.                                                         |
| 2018 | Planerade takåtgärder enligt UH-plan ej genomfört. Entreprenören i konkurs.                                                              |

|      |                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------|
| 2019 | Takbyte försenat, sena anbud och låsbyten flyttat till 2020. |
|------|--------------------------------------------------------------|

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                                                |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020 | Byte takpapp och målning takdetaljer, ny entreprenör.<br>Låsbyte alla lägenheter.<br>Justering av garageportar. |
| 2021 | Omläggning av asfaltyta och tätskikt körbar yte.<br>Målning av garage.                                          |
| 2022 | OVK nesiktning.<br>Målning av trapphus.                                                                         |
| 2023 | Byte skärmtak.                                                                                                  |
|      |                                                                                                                 |

Föreningen har påbörjat med större investering av takbyte och låsbyten och denna beräknas vara klar 2020.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2%.

I budget för 2020 ingår 80 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 771 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade driftkostnader och underhållskostnader på mellan 1,5 och 3%.

.

### Medlemsinformation

Av föreningens 34 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Samtliga har försålts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och vid räkenskapsårets slut 42.

## Flerårsöversikt

|                                         | 2019  | 2018  | 2017  | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|------|------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 1857  | 1815  | 1803  | 1789 | 1788 |
| Rörelseresultat i tkr                   | 308   | 192   | 476   | 363  | 638  |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 146   | 41    | 335   | 207  | 435  |
| Balansomslutning i tkr                  | 13296 | 12540 | 10872 |      |      |
| Soliditet %                             | 29,5  | 30,1  | 34,4  | 31,5 | 28,7 |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 756   | 741   | 734   | 726  | 726  |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 463   | 500   | 456   | 495  | 429  |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 75    | 69    | 65    | 73   | 99   |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 4008  | 3711  | 2990  | 3132 | 3273 |

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.  
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 360 500              | 2 000 362               | 1 376 983              | 41 465            |
| Resultatdisposition<br>enligt<br>stämmobeslut                         |                      | 0                       | 41 465                 | -41 465           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      | 80 000                  | -80 000                |                   |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      | 0                       | 0                      |                   |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                        | 146 460           |
| Belopp vid årets utgång                                               | 360 500              | 2 080 362               | 1 338 448              | 146 460           |

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början:            | 2 000 362        |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 80 000           |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond:  | <u>0</u>         |
| Fondbehållning vid årets slut:              | <b>2 080 362</b> |

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 1 338 448        |
| Årets resultat                                       | <u>146 460</u>   |
| Summa                                                | <b>1 484 908</b> |

**Balanseras i ny räkning** **1 484 908**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## RESULTATRÄKNING

|            |            |
|------------|------------|
| 2019-01-01 | 2018-01-01 |
| 2019-12-31 | 2018-12-31 |

### Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 855 388        | 1 814 837        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 855 388</b> | <b>1 814 837</b> |

### Rörelsekostnader

|                                                            |       |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -1 035 062        | -1 117 122        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -221 275          | -209 525          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | 0                 | -33 028           |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -66 189           | -52 804           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -225 300          | -209 888          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-1 547 826</b> | <b>-1 622 367</b> |

### Rörelseresultat

|         |         |
|---------|---------|
| 307 563 | 192 470 |
|---------|---------|

### Finansiella poster

|                                            |                 |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   | 5 438           | 4 082           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -166 541        | -155 087        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            | <b>-161 103</b> | <b>-151 005</b> |

### Årets resultat

|         |        |
|---------|--------|
| 146 460 | 41 465 |
|---------|--------|

| Balansräkning                                 |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 10 373 525        | 10 598 825        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 9  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>10 373 525</b> | <b>10 598 825</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>10 373 525</b> | <b>10 598 825</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                   |                   |
| Hyres- och avgiftsfordringar                  |        | 38                | 1 223             |
| Avräkningskonto HSB                           |        | 1 247 527         | 713 162           |
| Aktuell skattefordran                         | Not 10 | 0                 | 172               |
| Övriga kortfristiga fordringar                |        | 31 398            | 28 726            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 119 115           | 78 727            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 398 078</b>  | <b>822 010</b>    |
| Bank                                          | Not 12 | 1 523 985         | 1 118 926         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 523 985</b>  | <b>1 118 926</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 922 064</b>  | <b>1 940 937</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>13 295 589</b> | <b>12 539 761</b> |

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 360 500          | 360 500          |
| Fond för yttre underhåll         | 2 080 362        | 2 000 362        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>2 440 862</b> | <b>2 360 862</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 338 448        | 1 376 983        |
| Årets resultat                  | 146 460          | 41 465           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 484 907</b> | <b>1 418 448</b> |

### Summa eget kapital

Not 13

**3 925 770**      **3 779 310**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 14 | 4 186 005        | 7 953 441        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>4 186 005</b> | <b>7 953 441</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                |
|----------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 4 767 436        | 337 436        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 15 | 97 265           | 100 621        |
| Leverantörsskulder                           |        | 147 216          | 125 649        |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16 | 5 982            | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 | 6 650            | 5 950          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 159 265          | 237 354        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 183 814</b> | <b>807 010</b> |

### Summa skulder

**9 369 819**      **8 760 451**

### Summa eget kapital och skulder

**13 295 589**      **12 539 761**

| Kassaflödesanalys                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                        | 146 460                  | 41 465                   |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                          |                          |
| Avskrivningar                                            | 225 300                  | 209 888                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 371 759                  | 251 353                  |
| (före förändring av rörelsekapital)                      |                          |                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -41 703                  | 28 130                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -53 196                  | 36 778                   |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                | <b>276 860</b>           | <b>316 261</b>           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                        | -1 558 313               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>            | <b>0</b>                 | <b>-1 558 313</b>        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | 662 564                  | 1 589 314                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>           | <b>662 564</b>           | <b>1 589 314</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>939 424</b>           | <b>347 262</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 832 088</b>         | <b>1 484 827</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 771 513</b>         | <b>1 832 088</b>         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnader kr/kvm.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 928 149 kr.

## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 1 688 448                | 1 655 256                |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 101 994                  | 99 960                   |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 600                      | 600                      |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift el                                       | 54 937                   | 53 003                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 6 502                    | 5 007                    |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 2 907                    | 1 011                    |
|       |                                                                      | <b>1 855 388</b>         | <b>1 814 837</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -103 160                 | -165 205                 |
|       | Ventilationsrensning                                                 | -21 555                  | 0                        |
|       | El                                                                   | -110 766                 | -98 628                  |
|       | Uppvärmning                                                          | -342 369                 | -339 777                 |
|       | Vatten                                                               | -91 772                  | -94 891                  |
|       | Renhållning                                                          | -58 161                  | -54 421                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -17 320                  | -17 307                  |
|       | Serviceavtal                                                         | -15 530                  | -14 620                  |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -193 834                 | -258 534                 |
|       | Försäkringar                                                         | -33 340                  | -32 177                  |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -33 482                  | -27 328                  |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -13 774                  | -14 234                  |
|       |                                                                      | <b>-1 035 062</b>        | <b>-1 117 122</b>        |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Externt revisionsarvode                                              | -9 538                   | -8 913                   |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -148 455                 | -164 348                 |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -6 966                   | -5 006                   |
|       | Föreningsverksamhet                                                  | -5 752                   | -2 778                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -2 690                   | -2 663                   |
|       | Konsulter                                                            | -33 674                  | -11 617                  |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -14 200                  | -14 200                  |
|       |                                                                      | <b>-221 275</b>          | <b>-209 525</b>          |
| Not 5 | Underhåll enligt plan                                                |                          |                          |
|       | Underhåll tvättstuga, byte torktumlare                               | 0                        | -33 028                  |
|       |                                                                      | <b>0</b>                 | <b>-33 028</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                    |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                                                | -51 670                  | -41 800                  |
|       | Övriga personalkostnader                                             | -777                     | -444                     |
|       | Revisionsarvode                                                      | -3 000                   | -3 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                     | -8 792                   | -7 560                   |
|       | Utbildning                                                           | -1 950                   | 0                        |
|       |                                                                      | <b>-66 189</b>           | <b>-52 804</b>           |
| Not 7 | Avskrivningar                                                        |                          |                          |
|       | Byggnader                                                            | -182 368                 | -204 926                 |
|       | Markanläggningar                                                     | -42 931                  | -4 962                   |
|       |                                                                      | <b>-225 300</b>          | <b>-209 888</b>          |

| Not 8  | Byggnader och mark                                     | 2019-12-31          | 2018-12-31        |                  |                  |                  |
|--------|--------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|        | Värdet utgörs av anskaffningskostnaden                 |                     |                   |                  |                  |                  |
|        | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                     |                   |                  |                  |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 11 842 451          | 10 277 305        |                  |                  |                  |
|        | Omklassificering, miljöhus                             | 0                   | 6 833             |                  |                  |                  |
|        | Årets investering; garagepelare                        | 0                   | 1 309 131         |                  |                  |                  |
|        | Årets investering; miljöhus                            | 0                   | 249 182           |                  |                  |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                        | 237 800             | 237 800           |                  |                  |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar            | 1 565 146           | 1 565 146         |                  |                  |                  |
|        | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>13 645 397</b>   | <b>13 645 397</b> |                  |                  |                  |
|        | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                     |                   |                  |                  |                  |
|        | Ingående avskrivningar byggnader                       | -3 041 610          | -2 836 684        |                  |                  |                  |
|        | Årets avskrivningar byggnader                          | -182 368            | -204 926          |                  |                  |                  |
|        | Ingående avskrivningar markanläggningar                | -4 962              | 0                 |                  |                  |                  |
|        | Årets avskrivningar markanläggningar                   | -42 931             | -4 962            |                  |                  |                  |
|        | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-3 271 872</b>   | <b>-3 046 572</b> |                  |                  |                  |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>10 373 525</b>   | <b>10 598 825</b> |                  |                  |                  |
|        | Bokförda värden byggnader                              | 8 618 472           | 8 551 659         |                  |                  |                  |
|        | Bokförda värden mark                                   | 237 800             | 237 800           |                  |                  |                  |
|        | Bokförda värden markanläggningar                       | 1 517 253           | 1 560 184         |                  |                  |                  |
|        | <b>Fastighetsbeteckning STAREN 14</b>                  |                     |                   |                  |                  |                  |
|        | <b>Taxeringsvärde</b>                                  | <b>Värdeår 1968</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>    | <b>Föreg år</b>  |
|        | Bostäder hyreshus                                      |                     | 7 400 000         | 2 094 000        | 9 494 000        | 7 736 000        |
|        | Lokaler                                                |                     | 295 000           | 205 000          | 500 000          | 412 000          |
|        |                                                        |                     | <b>7 695 000</b>  | <b>2 299 000</b> | <b>9 994 000</b> | <b>8 148 000</b> |
| Not 9  | <b>Pågående nyanläggningar</b>                         |                     |                   |                  |                  |                  |
|        | Ingående värde pågående nyanläggningar                 |                     |                   | 0                |                  | 6 833            |
|        | Omklassificering till Byggnader & Mark, miljöhus       |                     |                   | 0                |                  | -6 833           |
|        | Utgående värde pågående nyanläggningar                 |                     |                   | 0                |                  | 0                |
| Not 10 | <b>Aktuell skattefordran</b>                           |                     |                   |                  |                  |                  |
|        | Övrig Skattefordran                                    |                     |                   | 0                |                  | 172              |
|        |                                                        |                     |                   | 0                |                  | 172              |
| Not 11 | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>    |                     |                   |                  |                  |                  |
|        | Förutbetald försäkring                                 |                     |                   | 35 173           |                  | 33 340           |
|        | Förutbetald el, värme, vatten, renhållning             |                     |                   | 3 750            |                  | 0                |
|        | Förutbetald kabel-TV och bredband                      |                     |                   | 4 706            |                  | 4 704            |
|        | Förutbetalt HSB                                        |                     |                   | 75 486           |                  | 40 683           |
|        |                                                        |                     |                   | <b>119 115</b>   |                  | <b>78 727</b>    |
| Not 12 | <b>Bank</b>                                            |                     |                   |                  |                  |                  |
|        | SBAB                                                   |                     |                   | 1 523 985        |                  | 1 118 926        |
|        |                                                        |                     |                   | <b>1 523 985</b> |                  | <b>1 118 926</b> |

#### Not 13 Eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 360 500              | 2 000 362               | 1 376 983              | 41 465         |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      | 0                       | 41 465                 | -41 465        |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      | 80 000                  | -80 000                |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      | 0                       | 0                      |                |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                        | 146 460        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 360 500              | 2 080 362               | 1 338 448              | 146 460        |

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut          | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp    | Nästa års<br>amortering |
|-----------------------|--------------|-----------|------------|-----------|-------------------------|
| Stadshypotek 164-4251 |              | 2,04%     | 2020-06-01 | 4 590 000 | 180 000                 |
| Stadshypotek 164-4251 |              | 1,77%     | 2023-06-01 | 952 750   | 51 500                  |
| Stadshypotek 164-4251 |              | 2,46%     | 2026-09-01 | 1 825 000 | 60 000                  |
| Swedbank              |              | 2,30%     | 2022-04-25 | 585 691   | 45 936                  |
| Swedbank              |              | 1,52%     | 2024-12-20 | 1 000 000 | 20 000                  |
|                       |              |           |            | 8 953 441 | 357 436                 |

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | 4 186 005 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 1 429 744 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 7 166 261 |

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 9 052 500        | 9 052 500        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>9 052 500</b> | <b>9 052 500</b> |

#### Not 15 Medlemmarnas inre fond

|                |               |                |
|----------------|---------------|----------------|
| Ingående värde | 100 621       | 110 991        |
| Uttag          | -3 356        | -10 370        |
|                | <b>97 265</b> | <b>100 621</b> |

#### Not 16 Aktuell skatteskuld

|                             |              |          |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Årets beräknade skatteskuld | 5 982        | 0        |
|                             | <b>5 982</b> | <b>0</b> |

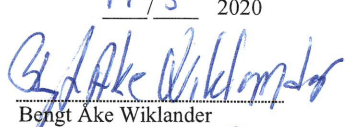
#### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

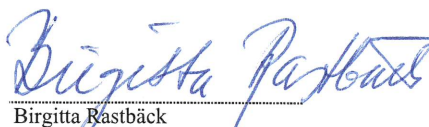
|                                           |              |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Övriga kortfristiga skulder, depositioner | 6 650        | 5 950        |
|                                           | <b>6 650</b> | <b>5 950</b> |

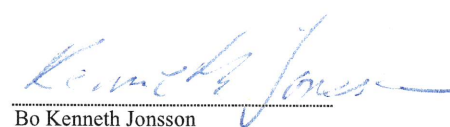
| Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 9 645          | 69 408         |
| Upplupna räntekostnader                             | 2 881          | 9 654          |
| Upplupen revision                                   | 9 400          | 9 000          |
| Upplupet HSB                                        | 0              | 7 666          |
| Upplupet kabel-TV och bredband                      | 0              | 439            |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 137 339        | 141 187        |
|                                                     | <b>159 265</b> | <b>237 354</b> |

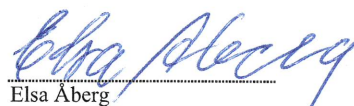
Härnösand

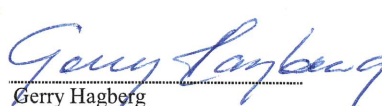
19/5 2020

  
Bengt Åke Wiklander

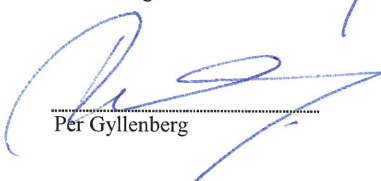
  
Birgitta Rastbäck

  
Bo Kenneth Jonsson

  
Elsa Åberg

  
Gerry Hagberg

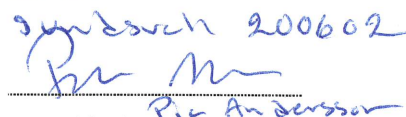
  
Marre Aru

  
Per Gyllenberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27



Rolf Larsson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankan i Härnösand, org.nr. 788000-0877

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankan i Härnösand för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### Revisom 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Ankan i Härmösand för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 fortlopande 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.

Härmösand den 27/5 2020

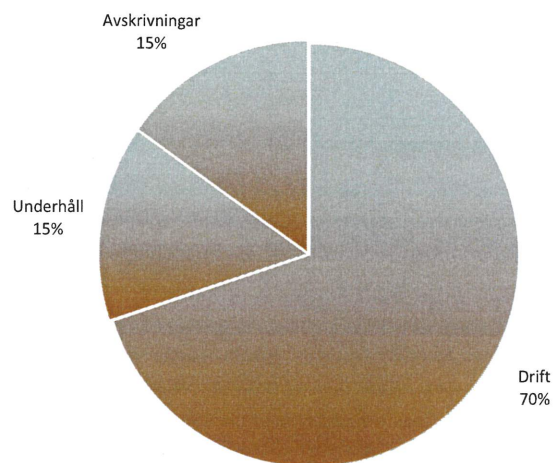
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Sundsvall 200602

Bo Andersson  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

