



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Ankarkronan i Luleå
797000-0571

2020-01-01 - 2020-12-31

TM

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ankarkronan i Luleå, 797000-0571 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mjölkudden 3:9, 3:14 och 3:16. På fastigheten har under 1965 uppförts 19 flerfamiljshus med adress Mjölkuddsvägen 165-269 och innehåller 312 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
1 rum och kök	21	
2 rum och kök	71	
3 rum och kök	190	
4 rum och kök	21	
5 rum och kök	9	
Bostäder	312	25 926

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte värmeväxlare med tillbehör, belysning garage, vattendränning garage, byte 9 st takfläktar, snörasskydd över uteplatserna, ny snöslunga.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt under året. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick. De närmsta åren planerar styrelsen följande underhåll. Fortsatt byte av takfläktar. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 467 kr/m² under 2020.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 3000 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

TW

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ingvar Johansson	ordförande
Stig Wahlberg	vice ordförande
Irene Norén	sekreterare
Kent Agvik	ledamot
Eva Nordebo	ledamot
Mats Viklund	ledamot
Anna Gelfgren	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Håkan Åkerlund
Patrik Juhlin
Jan-Olov Pedersen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ingvar Johansson och Irene Norén samt bland suppleanterna Håkan Åkerlund.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ingvar Johansson, Eva Nordebo, Stig Wahlberg och Roger Norén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Inga-Greta Ekblom med Ulf Lindbäck som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Enar Rönnbäck (sammanställande), Harriet Wahlberg och Lena Lindbäck.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ingvar Johansson och Stig Wahlberg samt Patrik Juhlin och Irene Norén som suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-26 via poströstning pga corona. Vid stämman deltog 76 medlemmar. Stämman beslutade att bordlägga samtliga motioner till nästa års föreningsstämma.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Fastighetsskötsel	Sköts i egen regi

Medlemsinformation

Under året har 30 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 429 (426) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

TM

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	14 052	13 865	13 719	13 649	12 441
Resultat efter fin.poster i tkr	2 584	2 882	3 285	3 458	-436
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	467	453	453	453	416
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	333	308	310	311	299
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	291	322	359	381	322
Sparande, kr/m2 totalyta*	162	168	161		
Soliditet i %**	89,7	87,2	86,3	80,4	81,4

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 279 850	8 358 698	12 231 913	2 881 790
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-26			2 881 791	-2 881 790
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 003 364	1 003 364	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		183 000	-183 000	
Årets resultat				2 583 838
Vid årets slut	2 279 850	7 538 334	15 934 068	2 583 838

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	15 934 068
Årets resultat	2 583 838
Totalt att disponera	18 517 906

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	18 517 906
--------------------------------	-------------------

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

TM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 051 863	13 865 490
Övriga rörelseintäkter	3	226 075	80 003
		14 277 938	13 945 493
Rörelsekostnader			
Drift	4	-8 629 171	-7 987 486
Underhåll	5	-1 003 364	-938 103
Övriga externa kostnader	6	-191 653	-202 634
Personalkostnader	7	-1 259 823	-1 399 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-623 117	-541 126
		-11 707 128	-11 069 003
Rörelseresultat		2 570 810	2 876 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 838	6 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		1 190	-1 261
		13 028	5 300
Resultat efter finansiella poster		2 583 838	2 881 790
Resultat före skatt		2 583 838	2 881 790
Årets resultat	10	2 583 838	2 881 790

TM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	20 234 767	19 266 677
Inventarier	12	303 338	290 681
Pågående nyanläggningar och förskott	13	731 250	-
		<u>21 269 355</u>	<u>19 557 358</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		21 269 805	19 557 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 413	3 441
Aktuell skattefordran		170 309	186 533
Avräkning HSB Norr ek för		4 183 898	3 801 652
Övriga fordringar	14	119 477	102 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	857 451	887 472
		<u>5 334 548</u>	<u>4 981 316</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	5 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		10 334 548	9 981 316
SUMMA TILLGÅNGAR		31 604 353	29 539 124

TM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 279 850	2 279 850
Yttre underhållsfond	17	7 538 334	8 358 698
		9 818 184	10 638 548
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 934 068	12 231 913
Årets resultat		2 583 838	2 881 790
		18 517 906	15 113 703
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		28 336 090	25 752 251
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	18	25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 002 125	1 404 052
Fond för inre underhåll	19	316 496	351 085
Övriga skulder	20	85 981	245 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 838 661	1 761 383
		3 243 263	3 761 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 604 353	29 539 124

TW

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,2 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	12 116 112	11 762 964
Hysesintäkter	1 096 344	974 273
Intäkter el*	756 241	1 079 975
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	52 144	32 640
Intäkter gemensamhetsutrymmen	31 200	15 900
	14 052 041	13 865 752
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-178	-262
	14 051 863	13 865 490

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mått och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bidrag för installation av uttag till elbilar	-	32 500
Försäkringsersättningar, parkeringsavgifter, andrahandsuthyrningar mm	226 075	47 503
	226 075	80 003

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	588 018	455 434
Snöröjning och halkbekämpning	136 025	151 325
Reparationer	987 295	454 551
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	953 389	1 037 186
Uppvärmning	2 316 842	2 393 869
Vatten	949 673	866 337
Renhållning	411 898	407 391
Förvaltningskostnader	760 225	727 016
Försäkring	369 794	358 982
Fastighetsskatt/avgift	488 118	471 894
Kommunikation och media		
Datakommunikation	471 600	472 506
Kabel-TV	196 294	190 995
	8 629 171	7 987 486

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	4 460	503 676
Utfört underhåll installationer	-	410 463
Utfört underhåll huskropp utvändigt	100 304	-
Utfört underhåll mark	495 443	14 426
Utfört underhåll garage och parkering	403 157	9 538
	1 003 364	938 103

TW

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	58 366	52 816
Telefon och porto mm	18 467	28 751
Bankkostnader, konsultarvoden	2 419	675
Bolagsverket, övrigt	2 145	1 185
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	110 256	119 207
	191 653	202 634

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda	2	3

Vicevärd har varit Roger Norén

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	228 275	273 334
Bilersättningar	-	6 960
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	10 000	10 000
Sociala kostnader förtroendevalda	40 691	41 829
	278 966	332 123

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	615 653	639 484
Sociala kostnader	130 680	163 176
Pensionskostnader	32 516	29 602
Uttagsskatt	177 166	211 827
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 913	7 154
Övriga personalkostnader	17 929	16 287
	1 259 823	1 399 653

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	493 965	466 338
Inventarier	65 968	50 243
Markinventarier	63 184	24 545
	623 117	541 126

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	11 170	6 134
Övriga ränteintäkter	668	427
Summa	11 838	6 561

TM

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	2 583 838	2 881 790
Reservering till yttre underhållsfond	-183 000	-
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 003 364	938 103
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	3 404 202	3 819 893

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	46 101 215	43 127 801
-Årets anskaffningar - värmeväxlare	1 525 239	2 973 414
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanl.	47 626 454	46 101 215
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-29 407 138	-28 916 255
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-557 149	-490 883
Summa ackumulerade avskrivningar	-29 964 287	-29 407 138
Bokfört värde byggnader	17 662 167	16 694 077
Bokfört värde mark	2 572 600	2 572 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	20 234 767	19 266 677
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965) :	182 774 000	182 774 000
Taxeringsvärde mark:	73 453 000	73 453 000

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	682 659	682 659
-Nyanskaffningar	78 625	-
	761 284	682 659
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-391 978	-341 735
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-65 968	-50 243
	-457 946	-391 978
Redovisat värde vid årets slut	303 338	290 681

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Byte av takfläktar - beräknas färdigt 2023, beräknad kostnad 3575 tkr	731 250	-
Redovisat värde vid årets slut	731 250	-

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	119 477	102 218
	119 477	102 218

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	280 079	336 107
Ränteintäkter	575	863
Bredband	117 000	117 000
Kabel-TV	49 715	49 071
Försäkring	381 712	369 794
Bevakning	788	575
Momsfordran	14 921	-
Övrigt	12 661	14 062
	857 451	887 472

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fastränteplacering	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	8 358 698	9 296 801
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	183 000	-
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 003 364	-938 103
Fondbehållning vid årets slut	7 538 334	8 358 698

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	25 000	25 000
	25 000	25 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	351 085	380 169
Uttag under året	-34 589	-29 084
	316 496	351 085

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	12 313	15 642
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 936	12 126
Uttagsskatt	-	211 827
Momsskuld	57 135	-
Löneskatt	5 597	5 758
	85 981	245 353

TM

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Semesterlöneskuld	166 718	154 040
Förutbetalda avgifter/hyror	1 209 873	1 150 203
Revision	24 000	23 180
El	123 026	103 397
Fjärrvärme	309 695	322 683
Snöröjning	-	2 960
Övrigt	5 349	4 920
	1 838 661	1 761 383

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	-	-

Eventualförpliktelser

Fastigo	9 024	8 828
---------	-------	-------

TW

Luleå den 2021-~~04~~-13.

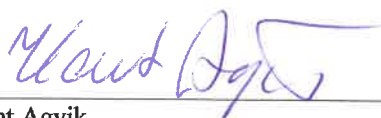

Stig Wahlberg


Eva Nordebo


Irene Norén


Mats Viklund


Ingvar Johansson


Kent Agvik


Anna Gelfgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-~~04~~-19


Inga-Greta Ekblom
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Ankarkronan i Luleå, org.nr. 7970000571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ankarkronan i Luleå för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

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.

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 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 Ankarkronan i Luleå för år 2020 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. 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.

Luleå den 19/4 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inga-Greta Ekblom

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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