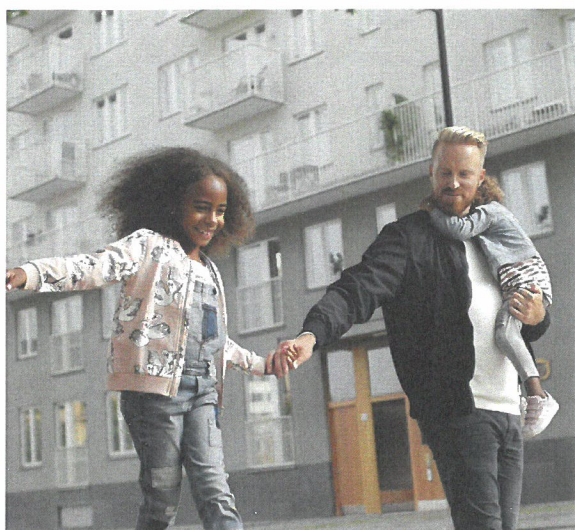




ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Ankarkronan i Luleå
797000-0571

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens ordförande har ordet

Vision

Styrelsens vision är att främja medlemmarnas ekonomi, vad gäller boende samt skapa ökad trygghet, trivsel och miljö på vårt område. Detta bör åstadkommas genom att vi värnar om varandra, vår gemensamma egendom och vårt naturområde.

Drift och underhåll

Under det gångna året har underhåll/investeringar utförts med ca 5,5 miljoner. Byte av lägenhetsdörrar och dörrar i trapphus på Mjölkuddsvägen 181 till 269. Montering för rening av kallvatten(Bauer), byte av ventilationsfläktar på tak Mjölkuddsvägen 165 till 169. Montering av nya armaturer i korridorer och källargångar, montering el- uttag för elbilar. Sopmaskin för upptagning av grus på asfaltytorna, lastbil och traktor för bortforsling av snö, lastbilslyft för skottning av balkongtak har inhyrts. Sommarjobbare har utfört städning av allmänna utrymmen, trädgårdsarbeten och gräsklippning m m.

Åtgärder år 2018

Lönekostnader och fasta kostnader har ökat något. Ökade kostnader för arbetsledning och besiktning av lägenhetsdörrar och asbestsanering. Plogning och halkbekämpning, målning av cykelrum och barnvagnsrum, ersättare under fastighetsskötarens semester, besiktning av området och fastigheterna, brandskyddskontroll har utförts av egen personal. Styrelsemedlemmar har utfört arbeten om ca 1000 timmar.

Intäkter

Föreningens intäkter kommer främst från medlemmarnas månadsavgifter. Utöver dessa har vi intäkter för uthyrning av övernattningsrum, garage, carport, motorvärmplatser, matkällare och förråd.

Besiktning

Föreningens fastigheter anses vara i gott skick. Besiktningen av fastigheten /området utförs årligen.

Brandskydd

Brandskyddskontroller har utförts 2 gånger under året. Upptäckta brister har åtgärdats. Allmänna utrymmen som har belamrats med olika prylar skall tömmas och städas.

Julkaffe

Lördagen den 22 december 2018 inbjöds alla boende på julkaffe, en trevlig och välbesökt sammankomst som blivit en tradition i vår förening.

Slutord

Avslutningsvis vill jag tacka engagerade och aktiva styrelsemedlemmar, vår vicevärd Roger Noren och vår fastighetsskötare Urban Wikström samt våra sommarjobbare: Martin Risberg, Andre Forsmark, Bengt Ring, Elin Havnesköld och Emil Juhlin för väl utfört arbete. Jag tackar även gårdsråden och samtliga boende för att ni hjälper till med att håll rent och snyggt. Ert engagemang hjälper oss att hålla en låg nivå på avgiften.

Stig Wahlberg
Styrelseordförande
Brf Ankarkronan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ankarkronan i Luleå, 797000-0571 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 Trygg Hansa. 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 av samtliga lägenhets- och förrådsdörrar samt sanering av asbest. Byte av ventilationsfläktar. Montering vattenrening för värmesystem. Nya armaturer i källargångar. Nya uttag för elbilar. Målning samtliga barnvagnsutrymmen.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt under året. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick. De närmsta åren planerar styrelsen markarbeten, byte dagvattenbrunnar Mjölkuddsvägen 237-251. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2011-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 453 kr/m² under 2018.

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

FHM

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

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

Suppleanter

Inger Svensson
Patrik Juhlin
Kent Agvik

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Stig Wahlberg, Irene Norén och Ingvar Johansson samt bland suppleanterna Inger Svensson och Kent Agvik.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

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

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14. Vid stämman deltog 65 medlemmar. Stämman tog andra beslutet att anta nya stadgar, HSB normalstadgar 2011 version 5.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 21 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 419 (413) 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.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	13 719	13 649	12 441	13 521	13 669
Resultat efter fin.poster i tkr	3 285	3 458	-436	26	-1 278
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	453	453	416	453	453
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	310	311	299	289	344
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	359	381	322	378	562
Soliditet i %**	86,3	80,4	81,4	83,0	82,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 279 850	9 868 846	3 978 322	3 458 264
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-14			3 458 263	-3 458 264
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-572 045	572 045	
Årets resultat				3 285 180
Vid årets slut	2 279 850	9 296 801	8 008 630	3 285 180

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	8 008 630
Årets resultat	3 285 180
Totalt att disponera	11 293 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	11 293 810
--------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 718 826	13 648 716
Övriga rörelseintäkter	3	120 017	205 173
		13 838 843	13 853 889
Rörelsekostnader			
Drift	4	-8 040 034	-8 074 046
Underhåll	5	-572 045	-489 284
Övriga externa kostnader	6	-176 749	-219 156
Personalkostnader	7	-1 457 134	-1 372 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-312 915	-262 552
		-10 558 877	-10 417 506
Rörelseresultat		3 279 966	3 436 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 364	22 406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150	-525
		5 214	21 881
Resultat efter finansiella poster		3 285 180	3 458 264
Resultat före skatt		3 285 180	3 458 264
Årets resultat	10	3 285 180	3 458 264

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	16 784 146	8 054 436
Inventarier	12	340 924	391 167
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	3 439 337
		17 125 070	11 884 940
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
Summa anläggningstillgångar		17 125 520	11 885 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		249	870
Aktuell skattefordran		212 083	218 947
Avräkning HSB Norr ek för		5 831 720	6 327 277
Övriga fordringar	14	56 471	58 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	788 513	878 088
		6 889 036	7 483 377
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	2 500 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		9 389 036	12 483 377
SUMMA TILLGÅNGAR		26 514 556	24 368 767

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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	9 296 801	9 868 846
		11 576 651	12 148 696
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 008 630	3 978 322
Årets resultat		3 285 180	3 458 264
		11 293 810	7 436 586
Summa eget kapital		22 870 461	19 585 282
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	18	25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 230 747	2 385 745
Fond för inre underhåll	19	380 169	439 625
Övriga skulder	20	381 663	237 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 626 516	1 695 842
		3 619 095	4 758 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 514 556	24 368 767

Noter

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 0,6% 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 1 337 kr/lgh för 2018, 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 22 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	11 762 964	11 762 964
Hyresintäkter	973 433	979 857
Intäkter el	921 222	821 356
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	47 469	49 484
Intäkter gemensamhetsutrymmen	14 000	35 417
	13 719 088	13 649 078
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-262	-362
	13 718 826	13 648 716

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bidrag för installation av uttag till elbilar	32 500	-
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	87 517	205 173
	120 017	205 173

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	656 628	590 801
Reparationer	529 925	879 112
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 067 397	1 096 946
Uppvärmning	2 318 773	2 321 181
Vatten	936 434	752 292
Renhållning	406 075	495 098
Förvaltningskostnader	636 179	618 737
Försäkring	365 352	356 423
Fastighetsskatt/avgift	446 344	439 480
Kommunikation och media		
Datakommunikation*	489 423	336 531
Kabel-TV	187 504	187 445
	8 040 034	8 074 046

*Föreningen har ett nytt gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget från och med maj 2017 där föreningen bjuder medlemmarna på bredband.

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	66 444	-
Utfört underhåll installationer	429 875	489 284
Utfört underhåll huskropp utvändigt	75 726	-
	572 045	489 284

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	33 529	35 486
Telefon och porto mm	14 969	39 961
Konsultarvoden, bankkostnader	750	23 581
Bolagsverket, årsredovisningar, fika	2 900	3 064
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	124 601	117 064
	176 749	219 156

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda	3	4

Vicevärd har varit Roger Norén

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	288 546	264 508
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	10 000	10 000
Sociala kostnader förtroendevalda	61 701	51 268
	360 247	325 776

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	608 732	622 482
Sociala kostnader	162 479	164 899
Pensionskostnader	31 131	28 482
Uttagsskatt	262 126	209 228
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 329	6 600
Övriga personalkostnader	25 090	15 002
	1 457 134	1 372 469

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	255 900	194 912
Inventarier	50 243	60 868
Markinventarier	6 772	6 772
	312 915	262 552

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	4 927	21 718
Övriga ränteintäkter	437	688
Summa	5 364	22 406

Not 10 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	3 285 180	3 458 264
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	572 045	489 284
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	3 857 225	3 947 548

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

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	34 135 419	32 618 488
-Omklassificeringar	3 439 337	-
-Årets anskaffningar	5 553 045	1 563 514
-Årets utrangeringar	-	-46 583
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	43 127 801	34 135 419
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-28 653 583	-28 498 482
-Årets utrangering	-	46 583
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-262 672	-201 684
Summa ackumulerade avskrivningar	-28 916 255	-28 653 583
Bokfört värde byggnader	14 211 546	5 481 836
Bokfört värde mark	2 572 600	2 572 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	16 784 146	8 054 436
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965) :	133 557 000	133 557 000
Taxeringsvärde mark:	49 363 000	49 363 000

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	682 659	582 622
-Nyanskaffningar	-	398 150
-Avyttringar och utrangeringar	-	-298 113
	682 659	682 659
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-291 492	-528 737
-Avyttringar och utrangeringar	-	298 113
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-50 243	-60 868
	-341 735	-291 492
Redovisat värde vid årets slut	340 924	391 167

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	3 439 337	-
Omklassificeringar - lägenhetsdörrar	-3 439 337	-
Investering i lägenhetsdörrar	-	3 439 337
Redovisat värde vid årets slut	-	3 439 337

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 737
Skattekonto	56 471	56 458
	56 471	58 195

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamhetsel	257 427	341 880
Ränteintäkter	469	1 250
Bredband	117 000	117 000
Kabel-TV	47 889	46 871
Försäkring	358 982	365 352
Bevakning	6 746	5 735
	788 513	878 088

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fastränteplacering	2 500 000	5 000 000
	2 500 000	5 000 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	9 868 846	8 358 130
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	-	2 000 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-572 045	-489 284
Fondbehållning vid årets slut	9 296 801	9 868 846

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	25 000	25 000
	25 000	25 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	439 625	481 101
Uttag under året	-59 456	-41 476
	380 169	439 625

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	67 080	11 748
Upplupna arbetsgivaravgifter	44 156	11 064
Uttagsskatt	262 126	209 228
Löneskatt	5 721	5 233
Övriga kortfristiga skulder	2 580	-
	381 663	237 273

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Semesterlöneskuld	141 481	186 044
Förutbetalda avgifter/hyror	998 881	1 041 826
Revision	22 717	7 446
El	113 723	115 621
Fjärrvärme	344 456	342 562
Övrigt	5 258	2 343
	1 626 516	1 695 842

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

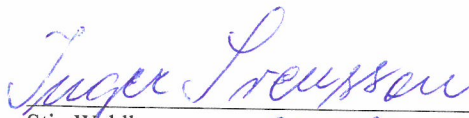
	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	-	-

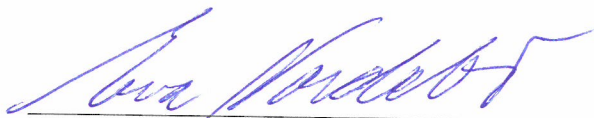
Eventualförpliktelser

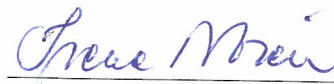
Fastigo	8 541	8 425
---------	-------	-------

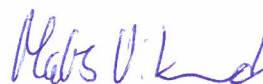
776

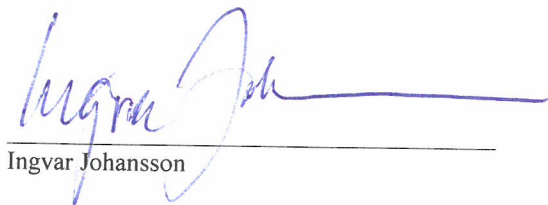
Luleå den 2019-03-27

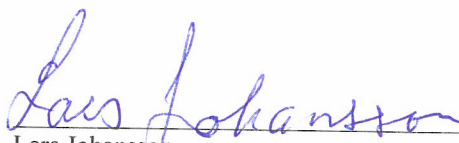

Stig Wahlberg
suppleant

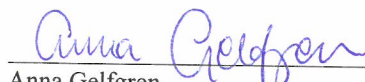

Eva Nordebo


Irene Norén


Mats Viklund

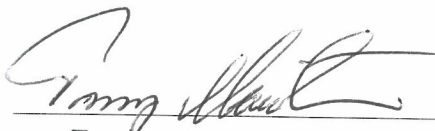

Ingvar Johansson


Lars Johansson


Anna Gelfgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-04-02


Inga-Greta Ekblom
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Ankarkronan i Luleå för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Ankarkronan i Luleå år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den 24 2019



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 arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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 föreningen 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.