



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Ankarkronan i Luleå**  
797000-0571

**2019-01-01 - 2019-12-31**

*TM*



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ankarkronan i Luleå, 797000-0571 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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 Mjölkkudden 3:9, 3:14 och 3:16. På fastigheten har under 1965 uppförts 19 flerfamiljshus med adress Mjölkkudsvägen 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 m<sup>2</sup></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 dagvattenbrunnar, asfaltering Mjölkkudsvägen 237-251. Byte armaturer i trapphus.

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. Byte värmeväxlare 6 st, ny belysning garage, byte takfläktar Mjv 181-199, inplastning avloppsrör i backen. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2011-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 3 %. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 453 kr/m<sup>2</sup> under 2019.

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

*TM*

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

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

Suppleanter  
Håkan Åkerlund  
Patrik Juhlin  
Kent Agvik

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Johansson, Stig Wahlberg, Eva Nordebo och Mats Viklund samt bland suppleanterna Patrik Juhlin.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Johansson, Stig Wahlberg, Eva Nordebo 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 (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 Mats Viklund och Kent Agvik som suppleanter.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06. Vid stämman deltog 71 medlemmar.

### 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 14 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 426 (419) 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	13 865	13 719	13 649	12 441	13 521
Resultat efter fin.poster i tkr	2 882	3 285	3 458	-436	26
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	453	453	453	416	453
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	308	310	311	299	289
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	322	359	381	322	378
Soliditet i %**	87,2	86,3	80,4	81,4	83,0

\* 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	9 296 801	8 008 630	3 285 180
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-06			3 285 180	-3 285 180
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-938 103	938 103	
Årets resultat				2 881 790
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 279 850</b>	<b>8 358 698</b>	<b>12 231 913</b>	<b>2 881 790</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	12 231 913
Årets resultat	2 881 790
<b>Totalt att disponera</b>	<b>15 113 703</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **15 113 703**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 865 490	13 718 826
Övriga rörelseintäkter	3	80 003	120 017
		<u>13 945 493</u>	<u>13 838 843</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-7 987 486	-8 040 034
Underhåll	5	-938 103	-572 045
Övriga externa kostnader	6	-202 634	-176 749
Personalkostnader	7	-1 399 653	-1 457 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-541 126	-312 915
		<u>-11 069 003</u>	<u>-10 558 877</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 876 490</b>	<b>3 279 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 561	5 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 261	-150
		<u>5 300</u>	<u>5 214</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 881 790</b>	<b>3 285 180</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 881 790</b>	<b>3 285 180</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>2 881 790</b>	<b>3 285 180</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	19 266 677	16 784 146
Inventarier	12	290 681	340 924
		<u>19 557 358</u>	<u>17 125 070</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 557 808</b>	<b>17 125 520</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 441	249
Aktuell skattefordran		186 533	212 083
Avräkning HSB Norr ek för		3 801 652	5 831 720
Övriga fordringar	13	102 218	56 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	887 472	788 513
		<u>4 981 316</u>	<u>6 889 036</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	5 000 000	2 500 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 981 316</b>	<b>9 389 036</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 539 124</b>	<b>26 514 556</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 279 850	2 279 850
Yttre underhållsfond	16	8 358 698	9 296 801
		<u>10 638 548</u>	<u>11 576 651</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 231 913	8 008 630
Årets resultat		2 881 790	3 285 180
		<u>15 113 703</u>	<u>11 293 810</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>25 752 251</b>	<b>22 870 461</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	17	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 404 052	1 230 747
Fond för inre underhåll	18	351 085	380 169
Övriga skulder	19	245 353	381 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 761 383	1 626 516
		<u>3 761 873</u>	<u>3 619 095</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 539 124</b>	<b>26 514 556</b>

## 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 % 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 1 377 kr/lgh för 2019, 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 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**

	2019	2018
Avgifter	11 762 964	11 762 964
Hysesintäkter	974 273	973 433
Intäkter el	1 079 975	921 222
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 640	47 469
Intäkter gemensamhetsutrymmen	15 900	14 000
	<b>13 865 752</b>	<b>13 719 088</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-262	-262
	<b>13 865 490</b>	<b>13 718 826</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Bidrag för installation av uttag till elbilar	32 500	32 500
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	47 503	87 517
	<b>80 003</b>	<b>120 017</b>

**Not 4 Drift**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	455 434	523 015
Snöröjning och halkbekämpning	151 325	133 613
Reparationer	454 551	529 925
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 037 186	1 067 397
Uppvärmning	2 393 869	2 318 773
Vatten	866 337	936 434
Renhållning	407 391	406 075
Förvaltningskostnader	727 016	636 179
Försäkring	358 982	365 352
Fastighetsskatt/avgift	471 894	446 344
Kommunikation och media		
Datakommunikation	472 506	489 423
Kabel-TV	190 995	187 504
	<b>7 987 486</b>	<b>8 040 034</b>

**Not 5 Underhåll**

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	503 676	66 444
Utfört underhåll installationer	410 463	429 875
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	75 726
Utfört underhåll mark	14 426	-
Utfört underhåll garage och parkering	9 538	-
	<b>938 103</b>	<b>572 045</b>

TW

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	52 816	33 529
Telefon och porto mm	28 751	14 969
Bankkostnader, inkassokostnader	675	750
Bolagsverket, övrigt	1 185	2 900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	119 207	124 601
	<b>202 634</b>	<b>176 749</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2019	2018
Medelantalet anställda	3	3

Vicevärd har varit Roger Norén

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

Arvoden enligt stämmobeslut	273 334	288 546
Bilersättningar	696	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	10 000	10 000
Sociala kostnader förtroendevalda	48 093	61 701
	<b>332 123</b>	<b>360 247</b>

*Kostnader för fastighetskötsel*

Löner för fastighetskötsel	639 484	608 732
Sociala kostnader	163 176	162 479
Pensionskostnader	29 602	31 131
Uttagsskatt	211 827	262 126
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 154	7 329
Övriga personalkostnader	16 287	25 090
	<b>1 399 653</b>	<b>1 457 134</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Byggnader	466 338	255 900
Inventarier	50 243	50 243
Markinventarier	24 545	6 772
	<b>541 126</b>	<b>312 915</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	6 134	4 927
Övriga ränteintäkter	427	437
<b>Summa</b>	<b>6 561</b>	<b>5 364</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2019	2018
Årets resultat	2 881 790	3 285 180
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	938 103	572 045
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>3 819 893</b>	<b>3 857 225</b>

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

**Not 11 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	43 127 801	34 135 419
-Omklassificeringar	-	3 439 337
-Årets anskaffningar - armaturer trapphus	1 118 750	5 553 045
-Årets anskaffningar - dagvattenbrunnar, asfaltering	1 854 664	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>46 101 215</b>	<b>43 127 801</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-28 916 255	-28 653 583
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-490 883	-262 672
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 407 138</b>	<b>-28 916 255</b>
Bokfört värde byggnader	16 694 077	14 211 546
Bokfört värde mark	2 572 600	2 572 600
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>19 266 677</b>	<b>16 784 146</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965) :	182 774 000	133 557 000
Taxeringsvärde mark:	73 453 000	49 363 000

**Not 12 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	682 659	682 659
	682 659	682 659
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-341 735	-291 492
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-50 243	-50 243
	-391 978	-341 735
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>290 681</b>	<b>340 924</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	102 218	56 471
	<b>102 218</b>	<b>56 471</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	336 107	257 427
Ränteintäkter	863	469
Bredband	117 000	117 000
Kabel-TV	49 071	47 889
Försäkring	369 794	358 982
Bevakning	575	6 746
Övrigt	14 062	-
	<b>887 472</b>	<b>788 513</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastränteplacering	5 000 000	2 500 000
	<b>5 000 000</b>	<b>2 500 000</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	9 296 801	9 868 846
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-938 103	-572 045
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>8 358 698</b>	<b>9 296 801</b>

**Not 17 Övriga långfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	25 000	25 000
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	380 169	439 625
Uttag under året	-29 084	-59 456
	<b>351 085</b>	<b>380 169</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	15 642	67 080
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 126	44 156
Uttagsskatt	211 827	262 126
Löneskatt	5 758	5 721
Övriga kortfristiga skulder	-	2 580
	<b>245 353</b>	<b>381 663</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Semesterlöneskuld	154 040	141 481
Förutbetalda avgifter/hyror	1 150 203	998 881
Revision	23 180	22 717
El	103 397	113 723
Fjärrvärme	322 683	344 456
Snöröjning	2 960	-
Övrigt	4 920	5 258
	<b>1 761 383</b>	<b>1 626 516</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	-	-

**Eventalförpliktelser**

Fastigo	8 828	8 541
---------	-------	-------

Luleå den 2020-.....-.....



Stig Wahlberg



Eva Nordebo



Irene Norén



Mats Viklund



Ingvar Johansson



Lars Johansson



Anna Gelfgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-19.



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 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### Revisor 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 HSBs brf Ankarkronan i Luleå 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

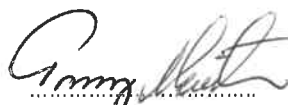
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 19/5 2020

  
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 omföring 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 privatbostadsföretaget 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 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, förvaltningsarvodet, 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 men 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 sköt 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.