



ÅRSREDOVISNING

HSB:s brf Ankaret i Skellefteå
716415-3483

2019-07-01 - 2020-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Ankaret i Skellefteå, 716415-3483 får härmed avge årsredovisning för 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 Södergård 15. På fastigheten har under 1991 uppförts hus med adress Hemstigen 1-23, Mittstigen 1-7, Väststigen 1-27, Väststigen 2-16, Sörstigen 1-23, Önnemostigen 2-24, Sidstigen 2-28, Elevhemsgatan 6-20 i Skellefteå och innehåller 84 bostadsrättslägenheter. Det finns dessutom 84 garageplatser samt 41 bilplatser med motorvärmare och 6 bilplatser utan motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
3 rum och kök	19	1 577
4 rum och kök	57	6 213
5 rum och kök	8	976
Bostäder	84	8 766
Garageplatser	84	
Bilplatser med motorvärmare.	41	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna.

Gjorda underhåll och investeringar

2011	Ny ventilation	2019	Målning fasad
2013	Nya rasskydd		
2016	Nya ytterdörrar		
2016	Isolering yttertak		
2017	Bauer vattenrening		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har man slutfört målning av fasader.

Styrelsen genomför den stadgeenlige yttre besiktningen regelbundet.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen. Det kommande året planerar styrelsen målning av vindskydd samt ny leksand i sandlådorna.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var den 2019-07-01 med 0,5%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020-2021 och beslutat om att höja årsavgiften med 0,5% from 2020-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 776 kr/m² efter höjning.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ola Burström	ordförande (avliden)
Magnus Berglund	vice ordförande
Margaretha Lundberg	studie- och fritidsverksamhet
Inge Sjölin	IT-ansvarig
Maria Wikström	sekreterare
Ronny Jonsson	miljöansvarig
Mikael Karjalainen	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ordförande, Margaretha Lundberg och Ronny Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 12 st sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Solveig Norman, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Stefan Normark, Astrid Holmlund och Annika Eriksson med Stefan Normark som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ola Burström samt Magnus Berglund som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Ansvarig har varit Margaretha Lundberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-04. I stämman deltog 32 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Dataskommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft, Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 128 (125) 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	6 871	6 841	6 751	6 685	6 625
Resultat efter fin.poster i tkr	1 570	549	922	1 441	838
Årsavgifter bostäder, kr/m2	772	768	760	753	745
Driftskostnad, kr/m2	382	395	403	345	365
Låneskuld, kr/m2	5 037	5 084	5 125	5 159	5 193
Yttre underhållsfond, kr/m2	421	408	449	396	313
Sparande, kr/m2 totalyta	313	302	246		
Soliditet i %**	20	17	17	15	13
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,9	2,3	2,9

* Sparande, kr/m2 totalyta = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 151 635 kr. Under året har föreningen amorterat 410 916 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 107 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 386 006	3 575 812	1 211 603	549 041
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-12-11			549 041	-549 041
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-198 005	198 005	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		310 000	-310 000	
Årets resultat				1 570 110
Vid årets slut	4 386 006	3 687 807	1 648 649	1 570 110

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

1 648 649

1 570 110

3 218 759

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

3 218 759

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 871 184	6 840 589
Övriga rörelseintäkter	3	15 437	77 973
		<u>6 886 621</u>	<u>6 918 562</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 344 926	-3 459 559
Underhåll	5	-198 005	-1 120 675
Övriga externa kostnader	6	-89 940	-43 171
Personalkostnader	7	-139 899	-149 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-973 586	-978 119
		<u>-4 746 356</u>	<u>-5 750 958</u>
Rörelseresultat		2 140 265	1 167 604
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	618	332
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-570 773	-618 895
		<u>-570 155</u>	<u>-618 563</u>
Resultat efter finansiella poster		1 570 110	549 041
Resultat före skatt		1 570 110	549 041
Årets resultat		1 570 110	549 041

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	47 700 137	48 673 723
		47 700 137	48 673 723
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 700 637	48 674 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 999	465
Avräkning HSB Norr ek för		8 841 062	7 248 443
Övriga fordringar	12	69	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	75 770	77 547
		8 923 900	7 326 502
Kassa och bank	14	4 657	3 030
Summa omsättningstillgångar		8 928 557	7 329 532
SUMMA TILLGÅNGAR		56 629 194	56 003 755

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 386 006	4 386 006
Yttre underhållsfond	15	3 687 807	3 575 812
		<u>8 073 813</u>	<u>7 961 818</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 648 649	1 211 603
Årets resultat		1 570 110	549 041
		<u>3 218 759</u>	<u>1 760 644</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 292 572	9 722 462
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16,21	34 301 379	24 763 347
		<u>34 301 379</u>	<u>24 763 347</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	9 850 256	19 799 230
Leverantörsskulder		308 757	275 782
Aktuell skatteskuld		145 501	337 519
Fond för inre underhåll	18	28 364	31 618
Övriga skulder	19	-4 216	1 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	706 581	1 071 903
		<u>11 035 243</u>	<u>21 517 946</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 629 194	56 003 755

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 BFAR 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.

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.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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. Småhus beskattas med 0,75% på taxeringsvärdet max 8 049kr.

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 underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Avgifter	6 766 320	6 733 164
Hysesintäkter	46 750	47 750
Intäkter el	38 480	39 633
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 654	10 502
Intäkter gemensamhetsutrymmen	6 980	9 540
	6 871 184	6 840 589
<i>Avgår</i>	6 871 184	6 840 589

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Försäkringssättningar	15 437	77 973
	15 437	77 973

Not 4 Drift

	2019/2020	2018/2019
Fastighetsskötsel	523 217	677 484
Reparationer	281 779	334 440
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	114 985	110 809
Uppvärmning	772 079	750 480
Vatten	338 090	307 123
Renhållning	215 082	235 949
Förvaltningskostnader	249 173	184 285
Försäkring	99 544	97 247
Fastighetsskatt/avgift	579 977	580 477
Kommunikation och media		
Datakommunikation	127 704	137 998
Kabel-TV	43 296	43 267
	3 344 926	3 459 559

Not 5 Underhåll

	2019/2020	2018/2019
Utfört underhåll installationer, ny matning till gemensam undercentral		20 219
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning fasad	198 005	1 100 456
	198 005	1 120 675

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmtrl	943	2 932
Telefon och kontorsmtrl mm	6 643	7 179
Kundförluster	8	
Konsultkostnader Sweco	49 875	
Inkassokostnader	971	
Bolagsverket mm	700	3 860
Mdlemskap HSB	30 800	29 200
	89 940	43 171

Not 7 Personalkostnader

2019/2020 2018/2019

Vicevärd har varit Margaretha Lundberg och Ronny Jonsson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	55 150	71 725
Vicevärd	60 000	48 000
Bilersättningar		1 176
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 250	2 550
Sociala kostnader förtroendevalda	17 000	19 962
Löner för fastighetsskötsel		1 008
Sociala kostnader		2 922
Övriga personalkostnader	5 499	2 092
	139 899	149 435

Not 8 Avskrivningar

2019/2020 2018/2019

Byggnader	973 586	978 119
	973 586	978 119

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2019/2020 2018/2019

Övriga ränteintäkter	618	332
	618	332

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019/2020 2018/2019

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	567 845	618 841
Övriga finansiella kostnader	2 928	54
	570 773	618 895

Not 11 Byggnader och mark

2020-06-30 2019-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början	95 114 527	93 839 009
-Årets anskaffningar, renovering fasad		1 275 518
	95 114 527	95 114 527

Akkumulerade nedskrivningar av fastighet

Nedskrivning av fastighet	-35 194 637	-35 194 637
	-35 194 637	-35 194 637

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-15 542 772	-14 564 653
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-973 586	-978 119
	-16 516 358	-15 542 772

Bokfört värde byggnader

Bokfört värde mark

43 403 532	44 377 118
4 296 605	4 296 605
47 700 137	48 673 723

Taxeringsvärde byggnader:

Taxeringsvärde mark:

Värdeår:

57 053 000	57 053 000
20 344 000	20 344 000
1991	1991

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga kortfristiga fordringar	1 000	100
Skattekonto	-931	-53
	69	47

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Telenor	31 500	31 500
Com Hem	10 824	10 824
Dina Försäkringar	16 877	15 157
Securitas	1 969	3 038
HSB Norr	14 600	17 028
	75 770	77 547

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Kassa	4 657	3 030
	4 657	3 030

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-06-30	2019-06-30
Fondbehållning vid årets början	3 575 812	3 936 487
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	310 000	760 000
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-198 005	-1 120 675
Fondbehållning vid årets slut	3 687 807	3 575 812

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-06-30	2019-06-30
Stadshypotek	2022-04-30	1,28	6 153 975	6 334 975
Stadshypotek	2025-04-30	1,01	9 034 564	9 129 916
Stadshypotek	2023-04-30	0,94	1 823 600	1 843 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,51	9 210 934	9 304 660
Stadshypotek	2021-04-30	1,11	9 375 000	9 375 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,97	8 553 562	8 575 000
Totala skulder på bokslutsdagen			44 151 635	44 562 551
Nästa års amortering			-475 256	-366 066
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 901 024	-1 464 264
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			41 775 355	42 732 221
Totala skulder på bokslutsdagen			34 776 635	44 562 577
Avgår kortfristig del			-475 256	-19 799 230
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			34 301 379	24 763 347

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	475 256	366 066
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	9 375 000	19 433 164
	9 850 256	19 799 230

Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	31 618	31 618
Uttag under året	-3 254	
Vid årets utgång	28 364	31 618

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Personalens källskatt	1 500	1 200
Upplupna arbetsgivaravgifter	511	654
Utgående moms med periodiserad intäkt	-6 347	-
Övriga kortfristiga skulder	120	40
	-4 216	1 894

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Räntor	9 202	7 987
Förutbetalda avgifter/hyror	576 050	553 734
Borevision	9 319	9 136
El	4 184	4 362
Fjärrvärme	41 345	42 038
Arvoden	66 481	78 420
Övrigt, faktura målning fasad		376 226
	706 581	1 071 903

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

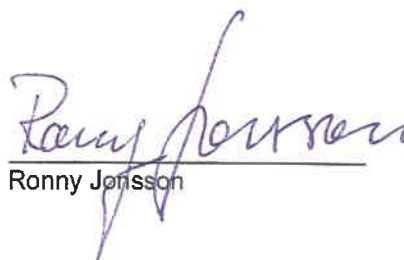
	2020-06-30	2019-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	91 295 000	91 295 000
Varav obelånade	-40 585 000	-40 585 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 710 000	50 710 000
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

2020-12-1

Skellefteå 2019 -.....-.....



Maria Wikström



Ronny Jonsson



Magnus Berglund



Margaretha Lundberg



Inge Sjölin



Mikael Karjalainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -12/10



Solveig Norman

Av föreningen vald revisor


BoRevision AB **Pia Andersson**
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Ankaret i Skellefteå, org.nr. 7164153483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Ankaret i Skellefteå för år 2019-2020.

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 30 juni 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. 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 revisionssed 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 HSB:s brf Ankaret i Skellefteå för år 2019-2020 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skellefteå den 10 / 12 2020



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Solveig Norman
Av föreningen vald revisor