



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB brf Ankaret i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Ankaret i Skellefteå, 716415-3483 får härmed avge årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 inkomstkattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
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	2022	Fjärrvärme
2016	Nya ytterdörrar	2022	Byte av låscylinrar
2016	Isolering yttertak	2023	Byte stuprör
2017	Bauer vattenrening		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen genomför den stadgeenlige yttre besiktningen regelbundet och har under året bytt stuprör. Efter bokslutsdatum har laddboxar installerats. Utebelysning postboxar och nya förrådsdörrar håller på att installeras.

Föreningen har en underhållsplan och inom de närmsta åren planeras underhåll av värmekulvertar samt byte av fönster och altandörrar.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023-2024 och beslutat om att höja årsavgiften med 1,5% from 2023-06-30. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till till i genomsnitt 787 kr/m².

Föreningen jobbar aktiv med att placera överlikviditet antingen på räntekonto eller genom att amortera extra på föreningens banklån.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Albin Burman	Ordförande
Anna-Karin Stenlund	Vice ordförande
Maria Viderlund	Sekreterare
Magnus Berglund	Ledamot
Ben Halvorsen	Ledamot
Jeanette Davidsson	Ledamot
Sara Furberg	Utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ben Halvorsen

Styrelsen har under året hållit 12 st sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Berglund och Albin Burman samt utom styrelsen vicevärdarna Margaretha Lundberg och Ronny Jonsson

Revisorer

Revisor har varit Torbjörn Strandberg, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Jörgen Svedberg och Mikael Stenlund.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens hade inga representanter i HSB Norrs distriktsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-07. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal**Avtalstyp****Leverantör**

Datakommunikation	Banhof
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft, Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 3 (6) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 133 (132) 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.

Föreningen har en Facebook-grupp.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning*Flerårsöversikt*

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning i tkr	6 900	6 900	6 898	6 871	6 841
Resultat efter fin.poster i tkr	1 445	26 815	1 376	1 570	549
Årsavgifter bostäder, kr/m2	776	776	776	772	768
Driftskostnad, kr/m2	425	471	428	382	395
Låneskuld, kr/m2	4 850	4 915	4 980	5 037	5 084
Yttre underhållsfond, kr/m2	433	434	441	421	408
Sparande, kr/m2 totalyta	286	238	281	313	302
Soliditet i %**	49	47	22	20	17
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,1	1,1	1,4	1,4

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

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 514 925 kr. Under året har föreningen amorterat 569 008 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 386 006	3 808 332	4 473 971	26 815 417
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			26 815 417	-26 815 417
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-60 091	60 091	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		44 000	-44 000	
Årets resultat				1 444 648
Vid årets slut	4 386 006	3 792 241	31 305 479	1 444 648

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	31 305 479
Årets resultat	1 444 648
Totalt att disponera	32 750 127

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **32 750 127**

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>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 899 696	6 900 267
Övriga rörelseintäkter	3	18 120	8 161
		<u>6 917 816</u>	<u>6 908 428</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 723 334	-4 130 180
Underhåll	5	-60 091	-927 951
Övriga externa kostnader	6	-63 929	-43 452
Personalkostnader	7	-115 883	-145 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,23	-998 217	25 651 272
		<u>-4 961 453</u>	<u>20 404 187</u>
Rörelseresultat		1 956 363	27 312 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	54 643	395
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-566 358	-497 593
		<u>-511 715</u>	<u>-497 198</u>
Resultat efter finansiella poster		1 444 648	26 815 417
Resultat före skatt		1 444 648	26 815 417
Årets resultat		1 444 648	26 815 417

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	73 920 513	74 918 730
		73 920 513	74 918 730
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		73 921 013	74 919 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 259	60
Avräkning HSB Norr ek för		5 052 906	8 765 566
Övriga fordringar	13	49 358	10 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	98 701	80 648
		5 208 224	8 857 128
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	15	3 400 000	-
		1 821 922	13 020
Summa omsättningstillgångar		10 430 146	8 870 148
SUMMA TILLGÅNGAR		84 351 159	83 789 378

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital****Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		4 386 006	4 386 006
Yttre underhållsfond	16	3 792 241	3 808 332
		<u>8 178 247</u>	<u>8 194 338</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		31 305 479	4 473 971
Årets resultat		1 444 648	26 815 417
		<u>32 750 127</u>	<u>31 289 388</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**40 928 374 39 483 726*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	17,22	24 899 437	40 749 525
		<u>24 899 437</u>	<u>40 749 525</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18	17 615 488	2 334 408
Leverantörsskulder		56 153	129 264
Aktuell skatteskuld		57 122	238 997
Fond för inre underhåll	19	28 364	28 364
Övriga skulder	20	145 893	2 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	620 328	822 903
		<u>18 523 348</u>	<u>3 556 127</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**84 351 159 83 789 378**

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.

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 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Småhus beskattas med 0,75% på taxeringsvärdet max 9 287 kr per lägenhet.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 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

	2022/2023	2021/2022
Avgifter	6 800 460	6 800 460
Hysesintäkter	68 700	62 110
Intäkter el	24 067	18 362
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 469	19 335
	6 899 696	6 900 267
<i>Avgår</i>	6 899 696	6 900 267

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga ersättningar	18 120	8 161
	18 120	8 161

Not 4 Drift

	2022/2023	2021/2022
Fastighetsskötsel	587 253	646 792
Reparationer	384 088	553 522
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	124 220	117 355
Uppvärmning	733 280	771 685
Vatten	310 623	506 467
Renhållning	287 519	240 657
Förvaltningskostnader	222 769	235 837
Försäkring	146 760	141 184
Fastighetsskatt/avgift	780 108	745 416
Kommunikation och media		
Datakommunikation	103 357	127 944
Kabel-TV	43 357	43 321
	3 723 334	4 130 180

Not 5 Underhåll

	2022/2023	2021/2022
Utfört underhåll lokaler		896
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		204 318
Utfört underhåll installationer, ny matning till gemensam undercentral		716 851
Utfört underhåll huskropp utvändigt, byte stuprör	60 091	5 886
	60 091	927 951

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022/2023	2021/2022
Förbrukningsmtrl		4 168
Telefon och kontorsmtrl mm	20 918	6 755
Kundförluster		231
Inkassokostnader	1 724	1 248
Bolagsverket m.m.	10 273	1 851
Medlemskap HSB	31 014	29 199
	63 929	43 452

Not 7 Personalkostnader

2022/2023 2021/2022

Vicevärd har varit Margaretha Lundberg och Ronny Jonsson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter*Kostnader för förtroendevalda*

Arvoden enligt stämmobeslut 20 790 61 050

Vicevärd 78 000 60 000

Revisionsarvode enligt stämmobeslut 2 550

Sociala kostnader förtroendevalda 13 824 23 659

Övriga personalkostnader 719 793

115 883 145 502**Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar**

2022/2023 2021/2022

Avskrivningar 998 217 924 864

Återföring av nedskrivning -26 576 136

998 217 -25 651 272**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

2022/2023 2021/2022

Ränteintäkter transaktionskonto 54 374

Övriga ränteintäkter 269 395

54 643 395**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

2022/2023 2021/2022

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån 565 650 497 335

Övriga finansiella kostnader 708 258

566 358 497 593**Not 11 Byggnader och mark**

2023-06-30 2022-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början 97 597 519 95 114 527

-Årets anskaffningar, Fjärrväme 2 126 724

-Årets anskaffningar, Cylindrar 356 268

97 597 519 97 597 519*Akkumulerade nedskrivningar av fastighet*

Vid årets början -35 194 637

Omklassificeringar 8 618 501

Återförda nedskrivningar 26 576 136

-*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början -26 975 394 -17 432 029

-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet -998 217 -924 864

-Omklassificering -8 618 501

-27 973 611 -26 975 394

Bokfört värde byggnader

69 623 908 70 622 125

Bokfört värde mark

4 296 605 4 296 605

	73 920 513	74 918 730
Taxeringsvärde byggnader:	81 757 000	81 757 000
Taxeringsvärde mark:	43 696 000	43 696 000
Värdeår:	1991	1991

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Vid årets början		10 776
Omklassificeringar		-10 776
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 13 Övriga fordringar

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Övriga kortfristiga fordringar	49 358	1 000
Skattekonto	-	4 009
Utgående moms med periodiserad intäkt		5 845
	49 358	10 854

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Telenor		31 500
Tele 2	10 882	10 831
Dina Försäkringar	25 147	23 718
Upplupen intäktsränta	45 374	
HSB Norr	17 298	14 599
	98 701	80 648

Not 15 Kassa och bank

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Transaktionskonto SHB	1 809 000	
Swish	12 922	13 020
	1 821 922	13 020

Not 16 Fond för yttre underhåll

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Fondbehållning vid årets början	3 808 332	3 864 619
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	44 000	44 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-60 091	-100 287
Fondbehållning vid årets slut	3 792 241	3 808 332

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Stadshypotek	2026-04-30	2,66	5 610 975	5 791 975
Stadshypotek	2025-04-30	1,01	8 748 508	8 843 860
Stadshypotek	2026-04-30	4,11	1 765 400	1 784 800
Stadshypotek	2023-09-01	1,51	8 929 678	9 023 430
Stadshypotek	2025-04-30	0,89	9 164 058	9 257 810
Stadshypotek	2024-04-30	0,97	8 296 306	8 382 058
Totala skulder på bokslutsdagen			42 514 925	43 083 933
Nästa års amortering			-569 008	-569 008

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	-2 276 032	-2 276 032
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	39 669 885	40 238 893
Totala skulder på bokslutsdagen	42 514 925	43 083 933
Avgår kortfristig del	-17 615 488	-2 334 408
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	24 899 437	40 749 525

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	569 008	569 008
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	17 046 480	1 765 400
	17 615 488	2 334 408

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	28 364	28 364
Vid årets utgång	28 364	28 364

Not 20 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Personalens källskatt	23 294	1 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 400	511
SKV	102 719	
Övriga kortfristiga skulder	480	180
	145 893	2 191

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Räntor	24 116	27 029
Förutbetalda avgifter/hyror	454 426	596 549
Borevision	13 000	10 774
El	6 722	5 379
Fjärrvärme	39 601	38 108
Teknisk och adm avtal HSB, soph, mm	82 463	145 064
	620 328	822 903

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
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	Inga	Inga

Not 23 Exeptionella intäkter och kostnader

Återföring av nedskrivning

2022/2023

2021/2022

26 576 136

26 576 136

Underskrifter

Digitalt signerad av

Ben Halvorsen

Albin Burman

Magnus Berglund

Maria Viderlund

Anna-Karin Stenlund

Jeanette Davidsson

Sara Furberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala underskriften

Torbjörn Strandberg
Av föreningen vald revisor

*Oscar Rosdahl
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret i Skellefteå, org.nr. 716415-3483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret i Skellefteå för räkenskapsåret 20220701-20230630.

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 2023 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. Revisoremas 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ankaret i Skellefteå för räkenskapsåret 20220701-20230630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 provar 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.

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende skatter och avgifter då dessa inte har redovisats och betalats i rätt tid vid ett flertal tillfällen. Föreningen har inte drabbats av någon skada till följd av detta, utöver några mindre kostnadsränder och en förseningsavgift.

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Sandberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB brf Ankaret i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALBIN BURMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 13:07:48



MARIA VIDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 12:10:14



MAGNUS BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 14:40:30



ANNA KARIN STENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 16:32:41



JEANETTE DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 11:39:06



SARA FURBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 11:19:13



BEN HALVORSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 10:33:22



TORBJÖRN STRANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 13:48:25



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 16:03:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB brf Ankaret i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN STRANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 13:52:32



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 16:02:31



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.