



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB brf Ankaret i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ankaret i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 716415-3483 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södergård 15	1991-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 766
31	p-platser	0
Totalt 115 objekt		8 766

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 3 rok, 57 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Skellefteå Södergård GA:1	G:A		0 / 0	Vägar och Va-ledningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Albin Burman	Ordförande	2023-01-04	
Liselotte Lundberg	Ledamot	2025-01-24	
Ove Pettersson	Ledamot	2025-01-24	
Anna Karin Stenlund	Ledamot	2023-01-04	
Magnus Berglund	Ledamot	2017-01-18	
Darius Sakenas	Ledamot	2024-10-04	
Ben Halvorsen	Ledamot	2021-04-28	2025-01-24
Matilda Kjellmor	Ledamot	2024-02-27	2024-10-04
Alice Granstedt	Ledamot	2025-01-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Berglund, Darius Sakenas samt Ove Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Berglund och Albin Burman samt utom styrelsen vicevärdarna Margaretha Lundberg och Ronny Jonsson.

Revisorer har varit: Torbjörn Strandberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mikael Stenlund (sammankallande) och Jörgen Svedberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-08. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Legalett
2024	Laddboxar
2022	Byte av låscylindrar
2019	Målning fasad
2017	Bauer vattenrening
2016	Isolering yttertak
2016	Nya ytterdörrar
2013	Nya rasskydd
2011	Ny ventilation

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026/2027	Byte fönster samt fönsterdörrar
2027/2028	Plastgolv, byte samt helmålning WC
2028/2029	Byte balkongräcken, skärmtak samt träplank, , byte golvmatta WC
2029/2030	Byte radiatorer, asfalt, plastgolv, lekutrustning, dörrar trä, helmålning enkla utrymmen, strykning betonggolv, målning kapprum samt kokvrå.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	184	224	286	238	281
Skuldsättning, kr/kvm	4 135	4 193	4 850	4 915	4 980
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 135	4 193	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	170	161	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	801	799	776	776	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	829	804	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 114	7 045	6 900	6 900	9 898
Resultat efter finansiella poster, tkr	-741	356	1 445	26 815	1 376
Soliditet, %	52	52	47	47	22

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen utrangerat gammal värmeväxlare samt haft en del kostnader för underhåll under året

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 330 066 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 184 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2 % per 1/7 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 386 006	0	0	4 386 006
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 281 142	0	-519 293	2 761 849
S:a bundet eget kapital, kr	7 667 148	0	-519 293	7 147 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	33 261 226	356 003	519 293	34 136 521
Årets resultat, kr	356 003	-356 003	-741 317	-741 317
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	33 617 229	0	-222 024	33 395 204
S:a eget kapital, kr	41 284 377	0	-741 317	40 543 059

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 134 194 kr samt ianspråktagande skett med 653 487 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	33 617 229
Årets resultat, kr	-741 317
Reservation till underhållsfond, kr	-134 194
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	653 487
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	33 395 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	33 395 205

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	7 113 566	7 044 826
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 117	1 050
Summa Rörelseintäkter		7 265 683	7 045 876

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 005 220	-4 762 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 399	-83 455
Personalkostnader	Not 6	-182 326	-173 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 064 751	-1 051 477
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-690 091	0
Summa Rörelsekostnader		-7 088 787	-6 070 969

Rörelseresultat**176 896** **974 907****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 250	1 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-935 463	-619 908
Summa Finansiella poster		-918 213	-618 904

Resultat efter finansiella poster**-741 317** **356 003****Resultat före skatt****-741 317** **356 003****Årets resultat****-741 317** **356 003**

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 74 918 803 73 929 836

*Summa Materiella anläggningstillgångar***74 918 803 73 929 836**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

74 919 303 73 930 336

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 60 2 866

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 2 740 121 5 172 593

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 151 610 98 945

*Summa Kortfristiga fordringar***2 891 790 5 274 404**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 16 13 972 13 972

*Summa Kassa och bank***13 972 13 972**

Summa Omsättningstillgångar

2 905 762 5 288 376

Summa Tillgångar

77 825 065 79 218 712

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	4 386 006	4 386 006
Fond för yttre underhåll	Not 18	2 761 849	3 281 142
Summa Bundet eget kapital		7 147 855	7 667 148

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		34 136 521	33 261 226
Årets resultat		-741 317	356 003
Summa Fritt eget kapital		33 395 204	33 617 228

Summa Eget kapital

40 543 059 **41 284 376**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 631 917	18 714 800
Summa Långfristiga skulder		22 631 917	18 714 800

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 617 241	18 044 574
Leverantörsskulder	Not 20	197 432	460 788
Skatteskulder	Not 21	93 585	47 469
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	53 998	61 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	687 833	604 732
Summa Kortfristiga skulder		14 650 089	19 219 535

Summa Skulder

37 282 006 **37 934 335**

Summa Eget kapital och skulder

77 825 065 **79 218 712**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 176 896 974 907

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 064 751 1 051 477

Utrangering 690 091 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 754 842 1 051 477

Erhållen ränta 17 250 1 004

Erlagd ränta -935 851 -632 389

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 013 137 1 394 999

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 458 655 -583 157

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -141 726 382 301

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 316 929 -200 856

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 330 066 1 194 143

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 743 809 -1 060 800

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 3 400 000

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 743 809 2 339 200

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -510 216 -5 755 551

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -510 216 -5 755 551

Årets kassaflöde

-1 923 958 -2 222 208

Likvida medel vid årets början 4 652 620 6 874 828

Likvida medel vid årets slut 2 728 662 4 652 620

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 489 tkr
Förändring jämfört med föregående år	30 489 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter* bostäder andelstalsfördelat	7 006 008	6 902 196
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	12 592	0
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	0	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	115 800	114 600
	Hyror förbrukningsbaserad	11 737	60 880
	Hyror övrigt	0	0
	Övriga primära intäkter	14 129	16 150
	Summa Bruttoomsättning	7 160 266	7 093 826
	Hysesbortfall	-46 700	-49 000
	Summa	-46 700	-49 000
	Summa Nettoomsättning	7 113 566	7 044 826

*I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, bredband, bas-tv, garageplats, varm- och kallvatten, golvvärme nedre plan. Hushållsel ingår ej.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	131 147	0
	Övriga sekundära intäkter	20 970	1 050
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	152 117	1 050
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-629 933	-577 719
	Snö och halk-bekämpning	-14 182	-52 612
	Reparationer	-396 827	-455 842
	Planerat underhåll	-603 293	-553 099
	Försäkringsskador	-185 345	-81 618
	EI	-136 400	-140 578
	Uppvärmning	-849 086	-815 305
	Vatten	-504 082	-455 076
	Sophämtning	-320 131	-283 234
	Fastighetsförsäkring	-151 411	-190 330
	Kabel-TV och bredband	-144 377	-142 717
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-846 216	-800 100
	Förvaltningsavtalskostnader	-209 046	-204 496
	Övriga driftkostnader	-14 891	-10 008
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 005 220	-4 762 734
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 388	-14 554
	Administrationskostnader	-17 929	-8 308
	Extern revision	-15 000	-11 750
	Medlemsavgifter	-29 200	-29 200
	Föreningsverksamhet	-2 742	-1 600
	Övriga förvaltningskostnader	-62 141	-18 042
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-146 399	-83 455

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 750	0
	Revisionsarvode	-5 100	-2 550
	Övriga arvoden	-96 000	-146 050
	Sociala avgifter	-23 476	-23 408
	Övriga personalkostnader	0	-1 295
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 326	-173 303
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 064 751	-1 051 477
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 064 751	-1 051 477
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-690 091	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-690 091	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	15 142	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 108	1 004
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 250	1 004
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-934 862	-618 578
	Övriga räntekostnader	-601	-1 330
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-935 463	-619 908

Not 11	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 658 319	97 597 519
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 296 605	4 296 605
	Årets investeringar	2 743 806	1 060 800
	Årets försäljningar/utrangeringar	-894 593	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	104 804 137	102 954 924
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 025 088	-27 973 611
	Årets avskrivningar	-1 064 751	-1 051 477
	Återförda avskrivningar	0	0
	Omklassificeringar	204 505	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-29 885 334	-29 025 088
	<i>Utgående redovisat värde</i>	74 918 803	73 929 836
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 173 000	85 173 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	69 148 000	69 148 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	154 321 000	154 321 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	91 295 000	91 295 000
	Varav i eget förvar	-40 585 000	-40 585 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 710 000	50 710 000
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	60	2 866
	<i>Summa Kundfordringar</i>	60	2 866
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 714 690	4 638 648
	Övriga fordringar	25 431	533 945
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 740 121	5 172 593

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 610	98 945
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	151 610	98 945

Not 16	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 2	0	0
Bankkonto 3	13 972	13 972
<i>Summa Kassa och bank</i>	13 972	13 972

Not 17	Medlemsinsatser	2025-06-30	2024-06-30
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	4 386 006	4 386 006
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	4 386 006	4 386 006

Not 18	Fond för yttre underhåll	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 761 849	3 281 142
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 761 849	3 281 142

Not 19	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 759-8980	3,14%	2028-03-30	8 557 804	95 352
Stadshypotek 759-8980	3,25%	2029-03-30	8 976 554	93 752
Stadshypotek 759-8980	3,94%	2026-04-30	8 124 802	85 752
Stadshypotek 759-8980	4,35%	2027-09-01	2 670 511	27 180
Stadshypotek 759-8980	4,47%	2026-09-01	2 670 512	27 180
Stadshypotek 759-8980	2,66%	2026-04-30	5 248 975	181 000
			36 249 158	510 216

Långfristig del	22 631 917
Nästa års amortering av långfristig skuld	243 464
Lån som ska konverteras inom ett år	13 373 777
Kortfristig del	13 617 241
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	510 216
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 040 864
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 20	Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	197 432	460 788
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	197 432	460 788
Not 21	Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	93 585	47 469
	<i>Summa Skatteskulder</i>	93 585	47 469
Not 22	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 782	0
	Källskatt	35 381	32 604
	Inre fond	15 836	28 364
	Övriga kortfristiga skulder	0	1 005
	<i>Summa Övriga skulder</i>	53 998	61 973
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	609 083	523 253
	Upplupna räntekostnader	11 247	11 635
	Övriga upplupna kostnader	67 503	69 844
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	687 833	604 732

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad 2025-09-29

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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ankaret i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Strandberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-10-06 kl. 11:56:42



MAGNUS BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 10:56:47



ANNA KARIN STENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-05 kl. 14:09:09



OVE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 14:28:21



ALICE GRANSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 19:28:01



DARIUS SAKENAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 18:49:29



LISELOTTE LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 19:04:12



TORBJÖRN STRANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 19:12:12



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 08:58:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-10-22 kl. 19:15:44



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 08:57:36

