



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Ankaret



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ankaret org.nr: 757200-9459

STYRELSEN
FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
ANKARET I GÖTEBORG

Org. nr: 757200-9459

Redovisar härmed för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ankaret redovisar härmed föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-09-30.

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen HSB brf Ankaret är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastigheter färdigställdes 1959-60. Fastigheten inrymmer 152 bostadsrätter, 31 garageplatser, 85 parkeringsplatser (varav åtta stycken är gästparkeringar, två stycken är 30 minuters parkeringar och 1 hyrs ut till Sunfleet) och 12 garageplatser för motorcyklar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Allmänt

Styrelsen har fortsatt fokuserat på att dels uppdatera underhållsplanen, dels att följa den i praktiska åtgärder för att hålla fastigheterna i så gott skick som möjligt (se mer under Underhåll, Reparationer och Investeringar nedan). Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att få en tydlig bild av vilket underhåll som behöver utföras och när det bör ske.

Styrelsen har också fortsatt att arbeta med att upprätta och dokumentera befintliga rutiner, styrdokument och arbetsordning, för att underlätta styrelsearbetet och kunna ge medlemmarna en så bra service som möjligt.

Utredningar och besiktningar

Under året har följande utredningar och besiktningar genomförts:

- Uppdatering av underhållsplan
- Besiktning av avloppsstammar
- Fortsatt utredning avseende provinstallation av frånluftssystem i en trappuppgång

Underhåll, reparationer och investeringar

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll samt reparationer gjorts:

- I januari påbörjades renoveringen av föreningens tvättstugor. Samtliga fyra kommer totalrenoveras med nya ytskikt, nya tvättmaskiner och torktumlare och förses med digitalt bokningssystem. Bokningssystemet medger bokning på plats, via mobil och web. Vidare ger bokningssystemet s.k pushnotiser hur lång tid det är kvar / när tvätten är klar. Första tvättstugan (tvättstuga 2, A-huset) var färdigrenoverad och klar för

användning under april månad. Föreningens samtliga tvättstugor är färdigrenoverade januari 2020.

- Installation av fjärrvärmeanslutning till B-huset
- Byte av fyra ytterdörrar på A-huset

Planerade åtgärder kommande räkenskapsår

- Provinstallation av alternativt ventilationssystem i en trappuppgång
- Fortsatt renovering av tvättstugor i B-huset
- Slipning och oljning av entrépartier

Utdrag av planerade åtgärder de kommande fem åren

- Ny användning av den f.d. vävstugan
- Dränering av syd- och västsidan på B-huset samt norr- och västsidan på A-huset
- Fasad och balkongrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Medlemsantal

Antalet medlemmar per 30 juni 2018 var 229 stycken, föregående år 229 stycken

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 19 november 2018 i Sjömanskyrkan, Stigbergstorget, Göteborg. 60 röstberättigade medlemmar, varav elva ombud, deltog på stämman. Extra föreningsstämma hölls den 21 januari 2019. På extrastämman behandlades frågan om att anta nya stadgar.

På stämman 2018-11-19 valdes följande styrelse:

Otto Bergström	Ordförande
Therese Eng	Vice Ordförande
Björn Vestling	Ledamot
Håkan Yhlen	Ledamot
Alarik Hammar	Ledamot
Victoria Tauson	Ledamot
David Lind	Ledamot
Jan Elverdam	HSB representant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden och en heldagskonferens. Styrelsen har även genomfört ett antal arbetsmöten.

Föreningens firmatecknare:

Under perioden 2018-06-30 – 2018-11-19 var, Gustav Persson, Paul Södersten, Håkan Yhlen och Alarik Hammar firmatecknare, två i förening.

2018-11-19 - 2019-06-30 var Otto Bergström, Alarik Hammar, David Lind och Håkan Yhlen firmatecknare, två i förening.

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är:

Håkan Yhlen, Björn Vestling, Victoria Tauson och David Lind

Styrelseledamöternas ansvarsområden

Otto Bergström	Ordförande
Björn Vestling	information, kommunikation och IT-ansvarig
Therese Eng	Vice ordförande
Alarik Hammar	Ekonomiansvarig och försäkringsansvarig
Victoria Tauson	Sekreterare
Håkan Yhlen	Byggansvarig
David Lind	Byggansvarig
Jan Elverdam	HSB-representant

Revisorer

Under perioden 2018-06-30 – 2018-11-19 var David Bliman revisor samt BoRevision AB, som utsetts av HSB Riksförbund.

2018-11-19 - 2019-06-30 har David Bliman och Pernilla Abrahamsson varit revisorer samt BoRevision AB, som utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedning

Under perioden 2018-06-30 – 2018-11-19 var Gustav Höök och Axel Sjöberg valberedare. Under perioden 2018-11-19 - 2019-06-30 var Ola Mellberg och Sara Eriksson valberedare.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Representant i HSB:s fullmäktige var Otto Bergström med övriga styrelsemedlemmar som suppleanter.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden

I enlighet med beslut på föreningsstämma den 19 november 2018 utgår arvoden för räkenskapsåret enligt följande:

Styrelsen	113 800kr	(2,5 prisbasbelopp á 45 500 kr)
Revisorer	10 500 kr	
Valberedning	4 500 kr	
Värdinnor	12 800 kr	(plus 7 frinätter vardera i gästlägenheten)

Sammanträdesersättning utgår med 455 kr per person och möte.

Årsavgift samt hyra för P-plats, garageplats och extra förråd höjdes 2018-07-01 med 3 %.

Sedan styrelsen behandlat budget för kommande räkenskapsår beslutades att höja årsavgift samt hyra för P-plats, garageplats och extra förråd med 3 % från 2019-07-01.

Föreningens styrelse anlitar HSB för samordning av budget, bokslutsanalyser samt prognoser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15
Resultat och ställning					
Nettoomsättning i tkr	6 959	6 785	6 555	6 395	6 288
Resultat efter finansiella poster i tkr	-3 202	-3 705	1 429	1 331	681
Balansomslutning i tkr	16 649	19 940	14 905	13 159	13 789
Årsavgiftsnivå för bostäder kr per kvm	637	618	600	583	571
Fond för yttre underhåll	1 419	8 196	6 809	5 488	4 829
Soliditet i %	37	47	88	88	75

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	741 521	0	0	741 521
Fond för yttre underhåll	8 195 623	-3 788 430	-2 988 353	1 418 840
S:a bundet eget kapital	8 937 144	-3 788 430	-2 988 353	2 160 361
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 121 395	83 105	2 988 353	7 192 853
Årets resultat	-3 705 325	3 705 325	-3 201 737	-3 201 737
S:a ansamlad vinst/förlust	416 070	3 788 430	-213 384	3 991 116
S:a eget kapital	9 353 214	0	-3 201 737	6 151 477

Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt disposition ur med 4 788 353 kr.

ca

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgar som antogs under 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till samt disposition ur underhållsfond. Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt disposition ur med 4 788 353 kr.

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	7 192 853
Årets resultat	<u>-3 201 737</u>
	3 991 116

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>3 991 116</u>
---------------------	------------------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

cd



HSB Brf Ankaret i Göteborg

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 959 328	6 758 427
Övriga rörelseintäkter	Not 2	208 424	0
Summa rörelseintäkter		7 167 752	6 758 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 666 794	-3 665 317
Underhållskostnader	Not 4	-4 788 353	-5 363 430
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 366	-326 788
Personalkostnader	Not 6	-217 332	-687 748
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-385 957	-419 083
Summa rörelsekostnader		-10 321 802	-10 462 367
Rörelseresultat		-3 154 050	-3 703 940
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 693	3 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-56 380	-4 425
Summa finansiella poster		-47 687	-1 385
Årets resultat	Not 10	-3 201 737	-3 705 325

cd



HSB Brf Ankaret i Göteborg

Balansräkning

2019-06-30

2018-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 8 679 204 9 035 604

Inventarier

Not 12 2 762 32 319

8 681 966 9 067 923*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

8 682 666 **9 068 623**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 5 720 1 155

Övriga fordringar

Not 15 1 544 500 9 499 104

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 330 702 295 197

1 880 922 9 795 456

Kortfristiga placeringar

Not 17 6 000 000 1 000 000

Kassa och bank

85 461 76 061

Summa omsättningstillgångar

7 966 383 **10 871 517****Summa tillgångar****16 649 049** **19 940 140**

cd

**HSB Brf Ankaret i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

741 521

741 521

Underhållsfond

1 418 840

8 195 623

2 160 3618 937 144*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 192 853

4 121 395

Årets resultat

-3 201 737-3 705 325

3 991 116

416 070

Summa eget kapital

6 151 477**9 353 214****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

8 500 000

8 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

350 445

728 963

Skatteskulder

5 152

13 813

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

143 916

239 578

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 498 0591 104 572

1 997 572

2 086 926

Summa skulder

10 497 572**10 586 926****Summa Eget kapital och skulder****16 649 049****19 940 140**

ce



HSB Brf Ankaret i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning på badrumsrenoveringen sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och avskrivning på trapphus sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år. Avskrivningstiden grundar sig på anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



HSB Brf Ankaret i Göteborg

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 376 108	6 190 400
Hyror	341 460	325 617
Övriga intäkter	241 760	242 410
	6 959 328	6 758 427
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	208 424	0
<i>*Varav försäkringsersättning</i>	<i>137 126</i>	<i>0</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 103 804	192 691
Reparationer	637 048	394 844
El	168 844	166 049
Uppvärmning	856 688	953 539
Vatten	256 849	257 373
Sophämtning	150 003	138 304
Övriga avgifter	349 639	192 405
Förvaltningsarvoden	657 328	610 785
Övriga driftskostnader	486 591	759 328
	4 666 794	3 665 317
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	1 739 844	5 357 230
Utrustning	3 048 509	6 200
	4 788 353	5 363 430
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	215 604	208 944
Medlemsavgifter	25 800	77 400
Övriga externa kostnader	21 962	40 444
	263 366	326 788
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	113 797	111 998
Valberedning	4 450	5 800
Värdinnor	12 800	12 400
Sammanträdesersättningar	28 672	32 485
Revisorsarvode	6 900	10 300
Sociala kostnader	59 446	54 351
Kurser och konferenser	6 050	1 309
	232 115	228 643
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	69 938	288 361
Sociala kostnader	-22 232	74 272
Uttagsskatt	0	87 423
Pensionskostnader och förpliktelser	-62 489	9 049
	-14 783	459 105
	217 332	687 748
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	356 400	356 400
Inventarier	29 557	62 683
	385 957	419 083
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	8 693	3 040
	8 693	3 040
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	55 380	3 008
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	17
Övriga finansiella kostnader	1 000	1 400
	56 380	4 425
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-3 201 737	-3 705 325
Avsättning underhållsfond	-1 800 000	-1 575 000
Disposition underhållsfond	4 788 353	5 363 430
Resultat efter underhållspåverkan	-213 384	83 105



HSB Brf Ankaret i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	16 924 994	16 924 994			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 924 994	16 924 994			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 229 390	-9 872 990			
Årets avskrivningar	-356 400	-356 400			
Utgående avskrivningar	-10 585 790	-10 229 390			
Bokfört värde byggnader	6 339 204	6 695 604			
Bokfört värde mark	2 340 000	2 340 000			
Bokfört värde byggnader och mark	8 679 204	9 035 604			
Taxeringsvärde för Majorna 350:2					
Byggnad - bostäder	104 000 000	90 000 000			
Byggnad - lokaler	630 000	572 000			
	104 630 000	90 572 000			
Mark - bostäder	137 000 000	80 000 000			
	137 000 000	80 000 000			
Taxeringsvärde totalt	241 630 000	170 572 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	1 173 577	1 173 577			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 173 577	1 173 577			
Ingående avskrivningar	-1 141 258	-1 078 575			
Årets avskrivningar	-29 557	-62 683			
Utgående avskrivningar	-1 170 815	-1 141 258			
Bokfört värde	2 762	32 319			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
1 andel i Fonus	200	200			
	700	700			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	5 720	1 155			
	5 720	1 155			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 514 683	9 439 168			
Skattekonto	29 817	12 182			
Övrigt	0	47 754			
	1 544 500	9 499 104			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	329 587	295 132			
Upplupna intäkter	1 115	65			
	330 702	295 197			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-03-31	2019-06-30	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2019-05-31	2019-08-31	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2019-04-30	2019-07-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-04-30	2019-07-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-06-30	2019-09-30	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-06-30	2019-09-30	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-04-30	2019-07-31	3 mån	0,20%	1 000 000
					6 000 000
Fastränteplacering				6 000 000	1 000 000
				6 000 000	1 000 000



Org Nr: 757200-9459

HSB Brf Ankaret i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30				
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SE-Banken Bolån	42269204	0,85%	2020-06-28	4 250 000	0	
SE-Banken Bolån	42269336	0,85%	2020-06-28	4 250 000	0	
				8 500 000	0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 500 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 500 000	
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckningar					9 003 000	9 003 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				0	2 661	
Arbetsgivaravgifter				0	3 345	
Mervärdesskatt				2 076	88 431	
Inre fond				85 340	85 340	
Övriga kortfristiga skulder				56 500	59 800	
				143 916	239 578	
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				2 408	3 008	
Övriga upplupna kostnader				939 608	526 269	
Förutbetalda hyror och avgifter				556 043	575 295	
				1 498 059	1 104 572	

Göteborg 30/9 2019
Alarik Hammar
Björn Vestling
David Lind
Håkan Yhlen
Jan Elverdam
Otto Bergström
Therese Eng
Victoria TausonVår revisionsberättelse har 2019-10-02 avgivits beträffande denna årsredovisning
David Bliman
Av föreningen vald revisor
Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret i Göteborg, org.nr. 757200-9459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ankaret i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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. 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 fortlopande 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.

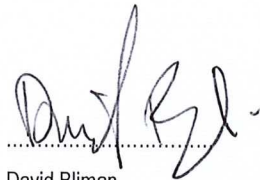
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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.

Göteborg den 2/10 2019



Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



David Bliman
Av föreningen vald revisor