



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Ankaret i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ankaret i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9459 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 350:2	1959-07-30	1900 och 1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10011
41	garageplatser	0
75	p-platser	0
Totalt 268 objekt		10011

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 49 st 2 rok, 54 st 3 rok, 26 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karina Nilvall	Ordförande	2021-12-02	
Björn Vestling	Ordförande	2020-12-06	2021-12-02
Barbara Ahlberg	Ledamot	2020-12-06	
Anita Pärsson	Ledamot	2020-12-06	
Fusun Dehiller	Ledamot	2021-12-02	
Jan Elverdam	Ledamot	2016-05-24	
Alarik Hammar	Ledamot	2016-10-27	
Marie Johansson	Ledamot	2019-11-26	2021-12-02
Emil Johansson	Ledamot	2020-12-06	2021-12-02
Josefin Deines	Ledamot	2019-11-26	2021-12-02
Erik Bentzer	Ledamot	2021-12-02	
Therese Enarson	Ledamot	2021-12-02	
Lena Grundell	Suppleant	2021-12-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karina Nilvall och Lena Grundell .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anita Pärsson, Alarik Hammar, Karina Nilvall, Björn Vestling, Emil Johansson, Josefin Deines, Erik Bentzer.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2019.

Revisorer har varit: Pernilla Abrahamsson med Håkan Yhlen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Olov Agné (sammankallande), Olov Agné samt Jaime Da Silva Goncalves, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-22. På stämman deltog 46 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-07-01 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 den 2022-03-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Allmänt

Styrelsen har under 2022 fortsatt fokusera på att agera på, samt uppdatera, föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är vårt verktyg för att få en tydlig bild av vilket underhåll som behöver utföras och när det bör ske för att vår fastighet ska vara i så gott skick som möjligt samt kostnads- & energieffektiv (se mer under Underhåll, Reparationer och Investeringar nedan). Allra mest tid har lagts på fasadrenoveringsprojektet som krävt uppföljning, ekonomiska beslut och kommunikation med föreningens medlemmar. Långsiktigt har ett förarbete kring kommande stambyte påbörjats.

Styrelsen har även fortsatt att arbeta för att underlätta styrelsearbetet och kunna ge medlemmarna en så bra service som möjligt. Detta genom att justera befintliga rutiner, uppdatera styrdokument och arbetsordning, samt rensa i styrelserummet.

Ankarbladet har fortsatt att delas ut till samtliga medlemmar en gång per kvartal, i syfte att informera, tipsa, uppmana samt uppmuntra. Information och rutiner till nyinflyttade har uppdaterats och på hemsidan går det nu att läsa om bastun mm.

Utredningar och besiktningar

Under året har följande utredningar och besiktningar genomförts:

- Uppdatering av underhållsplan
- Arbete med att hitta lämpligt klotterskydd till fasad och dörrar
- Utredning av planteringar och skötsel av utemiljö
- Besiktning av lekplatsen
- Besiktning av L-stöd där det tidigare gjorts markarbete vid Haråsgatan 23-27
- Utredning av föreningens skyddsrum

Underhåll, reparationer och investeringar

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

- Reparationer av trapphusbelysning
- Reparationer av huvudstam som orsakade läckage i garage 1
- Underhållsarbete på fasaden; ny fogning, bytt skadade tegelstenar, målat balkonger, renoverat och putsat delar av fasaden.
- Efter resultaten av radonmätningar har en ventilationslösning genomförts för att uppnå bättre självdrag i lägenheterna. Detta arbete utfördes tillsammans med renovering av fasader och balkonger.
- Fasad - och ventilationsprojektet avslutas under hösten 2022

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

Planerade åtgärder kommande räkenskapsår

- Underhåll av gästlägenheten
- Planering av nyttjande av våra lokaler i fastigheten
- Renovering av entrédörrar

Utdrag av planerade åtgärder de kommande fem åren

- Stamrenovering
- Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna
- Dränering av syd- och västsidan på B-huset samt norr- och västsidan på A-huset

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 236 och under året har det tillkommit 25 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 239.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	264	273	264	197	207
Skuldsättning, kr/kvm	2 248	849	849	849	849
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	151	128	117	128	138
Driftskostnad, kr/kvm	447	443	426	492	399
Årsavgifter, kr/kvm	682	676	656	637	618
Totala intäkter, kr/kvm	747	744	721	716	675
Nettoomsättning, tkr	7 480	7 383	7 161	6 959	6 785
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 194	1 598	-945	-3 202	-3 705
Soliditet, %	27	40	33	37	47

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	741 521	0	0	741 521
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 356 312	0	1 761 487	3 117 799
S:a bundet eget kapital, kr	2 097 833	0	1 761 487	3 859 320
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 108 214	1 598 489	-1 761 487	2 945 216
Årets resultat, kr	1 598 489	-1 598 489	2 193 690	2 193 690
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 706 703	0	432 203	5 138 906
S:a eget kapital, kr	6 804 536	0	2 193 690	8 998 226

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 798 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 513 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	4 706 703
Årets resultat, kr	2 193 690
Reservation till underhållsfond, kr	-1 798 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 513
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 138 906

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 138 906

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

Resultaträkning		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 479 908	7 382 997
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	62 590
Summa rörelseintäkter		7 479 908	7 445 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 130 949	-4 116 203
Underhållskostnader	Not 4	-36 513	-565 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 508	-316 331
Personalkostnader	Not 6	-231 011	-234 190
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-413 740	-566 355
Summa rörelsekostnader		-5 160 721	-5 798 871
Rörelseresultat		2 319 187	1 646 716
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 493	4 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-126 990	-52 783
Summa finansiella poster		-125 497	-48 227
Årets resultat	Not 10	2 193 690	1 598 489

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 11 598 963	11 840 624
Inventarier	Not 12 96 608	144 913
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 <u>16 619 655</u>	<u>56 118</u>
	28 315 226	12 041 655
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 <u>700</u>	<u>700</u>
	700	700
Summa anläggningstillgångar	28 315 926	12 042 355
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 38	7 772
Övriga fordringar	Not 16 4 817 038	1 236 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 <u>355 421</u>	<u>393 790</u>
	5 172 498	1 637 918
Kortfristiga placeringar	Not 18 0	2 800 000
Kassa och bank	1 231	366 786
Summa omsättningstillgångar	5 173 729	4 804 704
Summa tillgångar	33 489 655	16 847 059

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	741 521	741 521
Underhållsfond	3 117 799	1 356 312
	<u>3 859 320</u>	<u>2 097 833</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 945 216	3 108 214
Årets resultat	2 193 690	1 598 489
	<u>5 138 906</u>	<u>4 706 703</u>
Summa eget kapital	8 998 226	6 804 536
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 17 833 332	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 666 668	8 500 000
Leverantörsskulder	779 704	405 089
Skatteskulder	57 672	17 616
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 75 616	76 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 078 437</u>	<u>1 043 028</u>
	<u>6 658 097</u>	<u>10 042 523</u>
Summa skulder	24 491 429	10 042 523
Summa Eget kapital och skulder	33 489 655	16 847 059

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Ankaret är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,74%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 20,6 % 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.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 832 080	6 764 304
Hyror	395 804	362 218
Elintäkter	2 077	0
Övriga intäkter	249 947	256 475
	7 479 908	7 382 997
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	0	62 590
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	982 452	1 103 325
Reparationer	207 401	348 908
El	285 117	139 435
Uppvärmning	906 805	876 116
Vatten	321 899	262 720
Sophämtning	167 101	156 452
Övriga avgifter	440 931	438 521
Förvaltningsarvoden	680 096	640 534
Övriga driftskostnader	139 147	150 191
	4 130 949	4 116 203
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	234 800
VVS	36 513	0
El och tele	0	83 125
Markytor	0	32 250
Utrustning	0	215 617
	36 513	565 792
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	272 788	228 068
Medlemsavgifter	54 600	54 600
Övriga externa kostnader	21 120	33 663
	348 508	316 331
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	118 251	118 199
Sammanträdesersättningar	35 475	31 155
Revisorsarvode	10 879	10 879
Löner och andra ersättningar	17 974	17 974
Sociala kostnader	47 682	55 983
Kurser och konferenser	750	0
	231 011	234 190
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	365 435	518 050
Inventarier	48 305	48 305
	413 740	566 355
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	1 493	4 556
	1 493	4 556
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	123 503	50 858
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	205
Övriga finansiella kostnader	3 487	1 720
	126 990	52 783
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 193 690	1 598 489
Avsättning till underhållsfond	-1 798 000	-1 798 000
Disposition ur underhållsfond	36 513	565 792
Resultat efter underhållspåverkan	432 203	366 281

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 052 294	20 124 994
Årets investeringar	123 774	927 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 176 068	21 052 294
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 551 670	-11 033 620
Årets avskrivningar	-365 435	-518 050
Utgående avskrivningar	-11 917 105	-11 551 670
Bokfört värde byggnader	9 258 963	9 500 624
Bokfört värde mark	2 340 000	2 340 000
Bokfört värde byggnader och mark	11 598 963	11 840 624
Taxeringsvärde för Majorna 350:2		
Byggnad - bostäder	115 000 000	104 000 000
Byggnad - lokaler	4 190 000	630 000
	119 190 000	104 630 000
Mark - bostäder	145 000 000	137 000 000
Mark - lokaler		
	145 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde totalt	264 190 000	241 630 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	22 500 000	9 003 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	978 400	978 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	978 400	978 400
Ingående avskrivningar	-833 487	-785 182
Årets avskrivningar	-48 305	-48 305
Utgående avskrivningar	-881 792	-833 487
Bokfört värde	96 608	144 913
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	16 619 655	56 118
<i>*Renovering av fasad och balkonger, projekt avslutas under hösten 2022</i>		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel FONUS	200	200
	700	700

Noter		2022-06-30	2021-06-30			
Not 15 Kundfordringar						
	Hyres och avgiftsfordringar	38	2 337			
	Övriga kundfordringar	0	5 435			
		38	7 772			
Not 16 Övriga fordringar						
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 771 011	1 190 677			
	Skattekonto	46 027	45 679			
		4 817 038	1 236 356			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	355 421	393 487			
	Upplupna intäkter	0	303			
		355 421	393 790			
Not 18 Kortfristiga placeringar						
	Fastränteplaceringar	0	2 800 000			
		0	2 800 000			
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	*Stadshypotek	730468	0,43%	2022-12-01	2 333 334	0
	Stadshypotek	730469	0,85%	2024-12-01	2 333 333	0
	Stadshypotek	730470	1,13%	2026-12-01	2 333 333	0
	*Stadshypotek	755264	0,95%	2023-03-30	2 333 334	0
	Stadshypotek	755265	2,01%	2025-03-30	2 333 333	0
	Stadshypotek	755266	2,27%	2027-03-30	2 333 333	0
	Stadshypotek	767681	3,60%	2027-06-01	4 250 000	0
	Stadshypotek	767684	3,60%	2027-06-01	4 250 000	0
					22 500 000	0
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
	*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					4 666 668
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					4 666 668
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 833 332
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 500 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder						
	Mervärdesskatt				0	1 174
	Inre fond				75 616	75 616
					75 616	76 790

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	45 572	566
Övriga upplupna kostnader	378 081	354 639
Förutbetalda hyror och avgifter	654 784	687 823
	1 078 437	1 043 028

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
2022

Göteborg

Alarik Hammar

Anita Pärsson

Barbara Ahlberg

Erik Bentzer

Fusun Dehiller

Jan Elverdam

Karina Nilvall

Therese Enarson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Pernilla Abrahamsson
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ankaret i Göteborg, org.nr. 716444-0633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ankaret i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 2022 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. Revisorerans 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 revisors sed 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 uppger, 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. 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 Bostadsrättsförening Ankaret i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pernilla Abrahamsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Ankaret i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARINA NILVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 14:36:00



THERESE ENARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-21 kl. 00:50:33



BARBARA AHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 21:57:49



FÜSUN DEHILLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 14:33:05



ANITA PÄRSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 20:33:05



JAN ELVERDAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 21:49:47



ALARIK HAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 17:38:41



ERIK BENTZER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-21 kl. 00:19:25



PERNILLA ABRAHAMSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 15:25:47



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 08:48:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Ankaret i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PERNILLA ABRAHAMSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 15:24:55



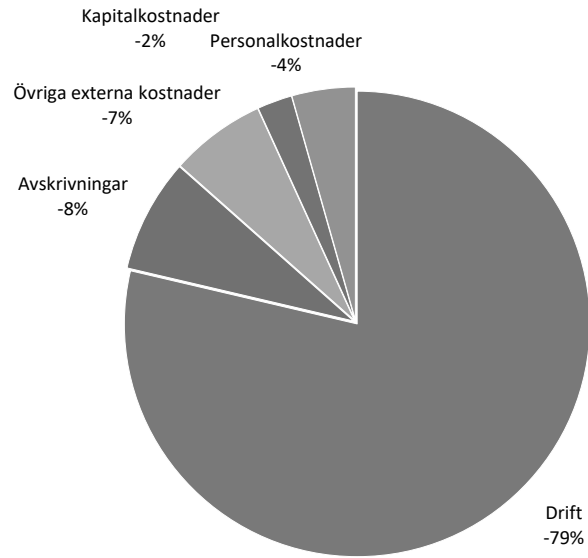
SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

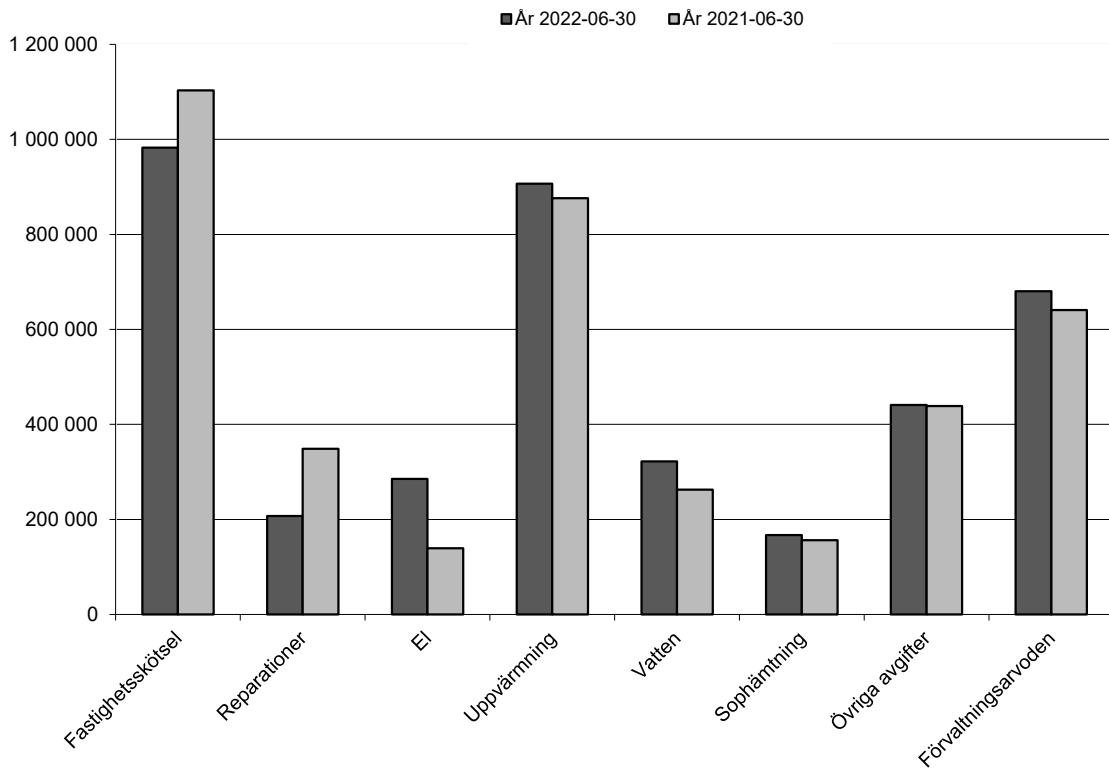
E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 08:46:58



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.