

Årsredovisning för
HSB:s BRF Ankaret 28
702000-0472

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Handwritten initials and signatures:
TK, MB, ÖV, SH, and other illegible marks.

HSB:s Brf Ankaret 28
702000-0472

Styrelsen för HSB:s BRF Ankaret 28, 702000-0472 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-24. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är sedan 1995-01-01 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Under 2019 anlätades Lena Wallén på Palentere Consulting AB för att utreda fastighetens status. Utredningen visade att Ankaret 28 med marginal är en äkta förening.

Föreningen äger fastigheten Ankaret 28 i Stockholms kommun omfattande adresserna Alströmergatan 7-15 samt Fridhemsgatan 43-47. Brf Ankaret 28 byggdes år 1952. Marken innehåller med äganderätt.

På fastigheten står ett flerbostadshus med 52 lägenheter. Huset omfattar också ett garage som består av 73 parkeringsplatser varav 52 är medlemsparkeringar. 21 platser är uthyrda, varav två är omvandlade till extern uthyrt förråd och 8 hyrs av bilvårdsföretag.

Dessutom rymmer huset:

Butikslokaler 1 st (ca 450 kvm, Fridhemsgatan 43)

Kontorslokaler 2 st (ca 191 kvm, Alströmergatan 9 1 tr samt 302 kvm Fridhemsgatan 45)

Hostel, Fridhemsgatan 47 och Alströmergatan 15 (entré från Alströmergatan 15, totalt ca 930 kvm)

Källarlokal/fotostudio (Alströmergatan 11, ca 105 kvm)

Parkeringsplatser utomhus 5 st, varav två st extert uthyrda och tre används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-14. På stämman deltog 28 medlemmar (varav två genom fullmakt).

Styrelsens sammansättning efter föreningsstämman:

Martin Bergstrand	Ordförande till 2020 samt ledamot till 2020
Thommy Fjällberg	Ledamot till 2020
Svante Zetterqvist	Ledamot till 2020
Tommy Karlsson	Ledamot till 2020
Agneta Englund	Ledamot till 2021
Eva Westin	Ledamot till 2021
Petter Klingofström	Ledamot till 2021
Stefan Johansson	Ledamot, utsedd av HSB

Till valberedning valdes vid föreningsstämman Mariana Ström (sammankallande), Kerstin Hillerström, Malena Waernerlund, Ulla Björkegren Hammarberg och Mikael Westmark.

Handwritten signatures and initials: TH, MB, EW, L2.

HSB:s Brf Ankaret 28
702000-0472

Till revisor valdes Robert Cselenyi. Av HSB utsett revisionsföretag är BoRevision

Stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att utse föreningens distriktsombud och övriga representanter i HSB.

Föreningens firma tecknas av Martin Bergstrand, Thommy Fjällberg, Agneta Englund och Svante Zetterqvist, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	stambyte
2010-2011	nytt bjälklag och nya ytor på gården
2015-2016	trapphusrenovering samt nya portar
2016	nytt plåttak på hela huset
2017	nya fönster i hela huset
2018	Renovering av el på gården
2018/2019	Återställande av skyddsrum
2019/2020	Renovering och ny utrustning Gymmet
2019	Stampolning
2019	Byte av ett antal fläktar på vinden
2019/2020	OVK

Avgiften beslutades sänkas med 10% from 2020-01-01
Under året har lånen amorterats med 5 MSEK.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens två skyddsrum har underkänts efter inspektion av MSB och arbetet med att återställa dessa till godkänd standard har slutförts under 2019. I samband med detta har gymmet renoverats med ommålning, nytt golv och helt ny utrustning. Samtliga åtgärder har finansieras via kassan. Under 2019 har också förebyggande underhåll i form av stampolning genomförts. OVK har inletts under 2019 och fortsätter in i 2020. Föreningens kassaflöde är mycket gott tack vare höga intäkter från lokaluthyrning. Vi anser att fastigheten är i mycket gott skick.

Samtliga kommersiella lokaler är uthyrda.

Medlemsinformation

Under året har två överlåtelse skett.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Händelser efter verksamhetsårets slut

Den globala pandemin Covid-19 påverkar hela samhället 2020. Även vi påverkas då några av våra hyresgäster verkar i branscher som påverkas starkt av vikande kundunderlag. Vi samarbetar med dessa

Handwritten signatures and initials:

MS
TK MB
OU S.Z.

HSB:s Brf Ankaret 28
702000-0472

hyresgäster för att så långt som möjligt minimera den ekonomiska effekten för föreningen och avtal har träffats med berörda hyresgäster om bl a tidsbegränsade hyresjusteringar samt förändrade hyresavtal/-förhållanden.
Styrelsen följer fortlöpande situationen och kommer göra ytterligare justeringar om så krävs. Det är fortfarande oklart i vilken mån föreningen kan återfå delar av hyresnedsättningarna genom det statliga stöd som är aviserat.
Även om ovanstående innebär hyresförluster så är inte föreningens ekonomi hotad, inte heller innebär detta att vi kommer att behöva höja avgifterna. Vi kommer dock pausa våra amorteringar under en tid för att säkerställa fortsatt god likviditet. Hur stor effekt Covid-19 pandemin till slut har på föreningens ekonomi kommer att synas i årsredovisningen för 2020.

[Handwritten signatures and initials]
8/11
TH MB
EW

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	9 418	8 767	8 657	8 225
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 428	1 639	-2 137	-1 834
Soliditet (%)	-5,2	-7,2	-10	negativ

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	283 266	3 109 182	550 000	-10 074 894	1 639 239	-4 493 207
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			870 000	-870 000		
Balanseras i ny räkning				1 639 239	-1 639 239	
Årets resultat					1 428 244	1 428 243
Belopp vid årets utgång	283 266	3 109 182	1 420 000	-9 305 655	1 428 244	-3 064 964

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-9 305 655
Årets resultat	1 428 243
Totalt	-7 877 412
Avsättning till yttre fond	870 000
Uttag ur yttre fond	-1 129 416
Balanseras i ny räkning	-7 617 996
Summa	-7 877 412

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten signatures and initials:
 MK
 AF
 MB
 8.1.00

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 417 876	8 766 983
Summa rörelseintäkter		9 417 876	8 766 983
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 408 703	-4 173 308
Övriga externa kostnader	4	-91 937	-448 017
Personalkostnader och arvoden	5	-224 287	-232 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 673 268	-1 687 068
Summa rörelsekostnader		-7 398 195	-6 541 312
Rörelseresultat		2 019 681	2 225 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 162	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 598	-586 444
Summa finansiella poster		-591 436	-586 432
Resultat efter finansiella poster		1 428 245	1 639 239
Resultat före skatt		1 428 245	1 639 239
Årets resultat		1 428 244	1 639 239

NA

SV af TF

 J.K.

 S.F. MW MB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	55 186 558	56 721 658
Inventarier, maskiner och installationer	7	297 898	436 064
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>55 484 456</u>	<u>57 157 722</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 488 456</u>	<u>57 161 722</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		282 164	500 392
Övriga fordringar		3 137 385	4 257 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		187 304	256 542
Summa kortfristiga fordringar		<u>3 606 853</u>	<u>5 014 733</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	332 739	292 293
Summa kassa och bank		<u>332 739</u>	<u>292 293</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 939 592</u>	<u>5 307 026</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 428 048</u>	<u>62 468 748</u>

IX

S
 P.F.
 ak
 PL. 12 MB
 ew

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 392 448	3 392 448
Fond för yttre underhåll		1 420 000	550 000
Summa bundet eget kapital		<u>4 812 448</u>	<u>3 942 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 305 655	-10 074 894
Årets resultat		1 428 244	1 639 239
Summa fritt eget kapital		<u>-7 877 411</u>	<u>-8 435 655</u>
Summa eget kapital		<u>-3 064 963</u>	<u>-4 493 207</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		15 062	15 062
Summa avsättningar		<u>15 062</u>	<u>15 062</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	41 663 255	65 343 003
Summa långfristiga skulder		<u>41 663 255</u>	<u>65 343 003</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		18 679 748	-
Leverantörsskulder		824 708	534 287
Skatteskulder		61 330	-
Övriga skulder		243 899	220 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 005 009	848 899
Summa kortfristiga skulder		<u>20 814 694</u>	<u>1 603 890</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 428 048</u>	<u>62 468 748</u>

SV T.F.
 M. A. Z.
 + H. MB
 S.L. EW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Arsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	år	(fg år)
Byggnad	100	100
Ombyggnad	20-50	20-50
Markanläggning	50	50
Maskiner	10	10
Inventarier (slutavskriven)	5-20	5-20
Installationer	20	20

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

B

*Sy TF
MB
P.F. EU*

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 882 995	1 883 000
Hyror	7 662 643	7 194 141
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 092	3 413
Hyresrabatter	-208 340	-328 411
Övriga hyresintäkter	78 486	14 840
	9 417 876	8 766 983

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	138 239	146 204
Städning	94 456	94 930
Tillsyn, besiktning, kontroller	266 287	188 301
Trädgårdsskötsel	56 448	47 871
Snöröjning	45 179	12 582
Reparationer	888 044	492 569
EI	635 647	708 341
Uppvärmning	562 198	650 367
Vatten	116 860	127 101
Sophämtning	108 502	101 808
Försäkringspremie	43 830	50 717
Fastighetsavgift bostäder	71 604	69 524
Fastighetsskatt lokaler	462 000	400 000
Övriga fastighetskostnader	23 666	42 245
Kabel-tv/Bredband/IT	250 024	248 858
Panter och överlåtelser	4 883	2 885
Förvaltningsarvode ekonomi	97 023	96 876
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 880	-
Förvaltningsarvode teknik	166 537	165 889
Teknisk förvaltning utöver avtal	116 932	37 689
Juridiska åtgärder	125 048	84 583
	4 279 287	3 769 340
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	61 620
Tvättstuga	-	44 438
Ventilation	352 141	-
Gård	-	141 578
Övrigt	777 275	156 332
	5 408 703	4 173 308

S. J. T. F.

 M. B.

 O. W.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	8 607	4 400
Annonser/Reklam	1 260	-
Konsultarvode	1 778	352 095
Revisionarvode	26 212	20 738
Medl avg HSB/serviceavg branschorganisation	26 549	28 472
Befarade hyresförluster	-60	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	21 361	35 708
Bankkostnader	6 230	6 160
Tidningar och facklitteratur	-	444
Summa	91 937	448 017

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	177 003	182 000
Sociala kostnader	47 284	50 919
	224 287	232 919

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 456 881	7 456 881
-Ombyggnad	57 424 880	57 424 880
-Mark	750 000	750 000
-Markanläggning	11 000 817	11 000 817
	76 632 578	76 632 578
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 910 920	-18 375 820
-Årets avskrivning enligt plan	-1 535 100	-1 535 100
	-21 446 020	-19 910 920
Redovisat värde vid årets slut	55 186 558	56 721 658
Taxeringsvärde		
Byggnader	79 000 000	70 000 000
Mark	103 200 000	64 000 000
	182 200 000	134 000 000
Bostäder	136 000 000	94 000 000
Lokaler	46 200 000	40 000 000
	182 200 000	134 000 000

ns
Sj
B
at
e
e.x
ow
MB

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 751 935	1 751 935
	<u>1 751 935</u>	<u>1 751 935</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 315 871	-1 163 903
-Årets avskrivning enligt plan	-138 166	-151 968
	<u>-1 454 037</u>	<u>-1 315 871</u>
Redovisat värde vid årets slut	297 898	436 064

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	332 512	292 066
Sparkonto	227	227
Summa	332 739	292 293

Transaktionskonto hos Ekonomisk förvaltare redovisas under övriga fordringar
Belopp per 2019-12-31 (3 135 294 SEK)

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SEB 32849318	2022-10-28	0,77%	14 492 743		14 492 743
SEB 34150311	2020-12-28	0,56%	5 217 236	-5 000 000	10 217 236
SEB 35368809	2021-06-28	0,87%	13 000 000		13 000 000
SEB 36947470	2021-06-28	0,85%	14 170 512		14 170 512
SEB 36947586	2020-11-28	1,08%	13 462 512		13 462 512
			<u>60 343 003</u>	<u>-5 000 000</u>	<u>65 343 003</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-18 679 748		
			<u>41 663 255</u>	<u>-5 000 000</u>	<u>65 343 003</u>

Föreningen har lån med slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

W

Handwritten signatures and initials:
 G.F.
 ak
 S.F.
 MR
 EW

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	69 067 803	69 067 803
Summa ställda säkerheter	69 067 803	69 067 803

Not 11 Eventualförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

mx


ASJ
LI
ak
EW MB

Underskrifter

Stockholm 13/5 2020




Martin Bergstrand



Stefan Johansson



Petter Klingofström



Svante Zetterqvist



Thommy Fjälberg



Tommy Karlsson




Eva Wedin



Agheta Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/5 2020



Joakim Häll
BoRevision



Robert Cselenyi
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret 28 i Stockholm, org.nr. 702000-0472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret 28 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 31 december 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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 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 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 Brf Ankaret 28 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Stockholm den 19/5-2020

.....
Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Robert Cseleenyi

Av föreningen vald revisor