



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ankaret, Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-07-15.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Ankaret 1 i Västerås som byggdes år 1944.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Spantgatan 4A - 4 G samt Relinggatan 5,7 och 9.

Föreningens 39 bostäder fördelar sig enligt följande:

24 lgh. 1 r o k 38,5-41,5 m²

11 lgh. 2 r o k 55-56 m²

4 lgh. 3 r o k 83-101,2 m²

Lägenhetsyta: 1 945,5 m²

Inom föreningen finns 31 st p-platser och en bostadsrättslokal.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utfördes senast 2021-05-05.

Föreningen har avtal om administrativ förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård med HSB Mälardalarna.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 49 (47) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 5 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Annica Wijk
Anders Persson
Göran Berglind
Monika Ardensè
Tomas Johansson
Carolina Lövfberg
Christer Håkansson

ordförande
vice ordförande
sekreterare
Studieorganisatör
ledamot
ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Suppleant



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annica Wijk, Göran Berglind, samt suppleanten Christer Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Annica Wijk, Anders Persson, Monica Ardensé och Göran Berglind, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Kristina Persson.

Revisor

Revisor har varit Gene Liljegren samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Stämman utsåg Göran Berglind till ombud och Anders Persson som suppleant.

Valberedning

Stämman beslutade om att välja styrelsen till valberedning med ordförande som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25 i föreningslokalen. På stämman deltog 9 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utökat sopsorteringen i miljöboden, genomfört OVKsamt bytt ut tre motorvärmarruttag. Målning av tvättstuga, byte torkutrustning kompletteringssådd gräsmatta utfördes ej så som planerat i underhållsplanen utan planeras 2022.

Föreningen följer underhållsplanen och de större underhåll som är beräknat de närmaste 5 åren är fasadrenovering och termostatsbyten.

Underhållsplanen har uppdaterats 2021.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 122 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 552 340 kr. Under året har föreningen amorterat 88 248 kr.

2021 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter. Även inför 2022 så är årsavgiften oförändrad. Årsavgifterna uppgår efter detta till 695 kr/kvm.

Budgeten för år 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.



Föreningen har haft en nedskrivning på byggnaden som under året har återförts. Hänsyn har tagits till avskrivningar som borde skett under nedskrivningen samt resulterat i ett högre resultat för föreningen, se vidare i Balans- och resultaträkningen.

Höjning av månadsavgifterna kommer behöva göras de närmsta åren på grund av renovering av fasad.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit flertalet nummer av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*.

Föreningens revisor har under året gått utb intern revision.

Informationsblad har delats ut under året av styrelsen till medlemmarna.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1 418	1 420	1 409	1 404	1 405
Resultat efter finansiella poster tkr	-18	-209	183	83	123
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	40%	38%	44%	40%	37%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	695	695	695	695	695
Bankskuld kr/m ²	1 312	1 357	1 403	1 440	1 486
Räntekostnader kr/m ²	14	16	24	27	28
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	22%	23%	24%	24%	25%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	63	72	99	79	76

Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	760 000	40 665	653 340	763 298	-209 118
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-209 118	209 118
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-107 137	107 137	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			122 000	-122 000	
Årets resultat					-18 322
Belopp vid årets slut	760 000	40 665	668 203	539 317	-18 322



Resultatdisposition

Balanserat resultat	554 180
Disponerat ur UH-fonden	107 137
Avsatt till UH-fonden	- 122 000
Årets resultat	- 18 322
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	520 995

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	520 995
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 668 203 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -33 185 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

**HSB brf Ankaret i Västerås****Resultaträkning****2021-01-01
2021-12-31** **2020-01-01
2020-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 418 302	1 419 728
Summa rörelseintäkter		1 418 302	1 419 728

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 062 573	-1 094 393
Planerat underhåll	Not 4	-107 137	-257 099
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-108 850	-109 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-131 390	-136 890
Summa rörelsekostnader		-1 409 949	-1 597 606

Rörelseresultat**8 353 -177 878****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-26 683	-31 240
Summa finansiella poster		-26 674	-31 240

Årets resultat**-18 322 -209 118****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-122 000	-140 000
Disposition underhållsfond	107 137	257 099
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-14 863	117 099

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**-33 185 -92 019**

**HSB brf Ankaret i Västerås****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 3 349 845 3 481 235

Mark

Not 10 36 313 36 313

3 386 158 3 517 548

Summa anläggningstillgångar

3 386 158 3 517 548**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 443 226 1 654 841

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 55 685 70 686

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 245 27 6911 527 156 1 753 218

Kassa och bank

Not 12 2 126 3 510

Summa omsättningstillgångar

1 529 282 1 756 727**Summa tillgångar****4 915 440** **5 274 275**

**HSB brf Ankaret i Västerås****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

40 665

40 665

Upplåtelseavgifter

760 000

760 000

Underhållsfond

668 203

653 340

1 468 868

1 454 005*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

539 317

763 298

Årets resultat

-18 322

-209 118

520 995

554 180

Summa eget kapital

1 989 863

2 008 185**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

684 000

2 142 300

684 000

2 142 300

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 868 340

498 288

Leverantörsskulder

112 092

196 995

Fond för inre underhåll

84 958

92 034

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

1 840

43 148

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

174 347

293 326

2 241 577

1 123 790

Summa skulder

2 925 577

3 266 090**Summa eget kapital och skulder**

4 915 440

5 274 275

**HSB brf Ankaret i Västerås**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-18 322	-209 118
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 390	136 890
Kassaflöde från löpande verksamhet	113 068	-72 228
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 447	-23 935
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-252 265	291 238
Kassaflöde från löpande verksamhet	-124 750	195 075
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-236 125
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-236 125
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-88 248	-88 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-88 248	-88 248
Årets kassaflöde	-212 998	-129 298
Likvida medel vid årets början	1 658 350	1 787 648
Likvida medel vid årets slut	1 445 352	1 658 350

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB brf Ankaret i Västerås****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Under året har nedskrivning på fastigheten återförts pga att fastighetens värde inte längre tillåter nedskrivning. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

**HSB brf Ankaret i Västerås**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 352 664	1 352 664
Hyrer	52 200	52 672
Övriga intäkter	16 238	14 972
Bruttoomsättning	1 421 102	1 420 308
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-180
Hyresbortfall	-2 800	-400
	1 418 302	1 419 728
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	213 372	240 930
Reparationer	46 555	168 184
El	59 761	37 839
Uppvärmning	335 468	284 855
Vatten	87 902	73 238
Sophämtning	62 279	59 616
Övriga avgifter	52 518	59 820
Förvaltningskostnader	92 696	94 067
Fastighetsavgift	37 558	37 558
Övriga driftskostnader	74 464	38 286
	1 062 573	1 094 393
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	107 137	257 099
	107 137	257 099
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	49 500	48 500
Vicevärdsarvode	36 000	36 000
Revisorsarvode	-1 000	2 000
Sociala kostnader	24 350	22 724
	108 850	109 224
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	136 890	136 890
Återföring av nedskrivning	-5 500	0
	131 390	136 890
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	9	0
	9	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	25 961	31 105
Räntekostnader kortfristiga skulder	77	0
Övriga finansiella kostnader	645	135
	26 683	31 240

**HSB brf Ankaret i Västerås**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 305 722	7 069 597
Årets nyanskaffning	0	236 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 305 722	7 305 722
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 818 987	-3 682 097
Årets avskrivningar	-136 890	-136 890
Utgående avskrivningar	-3 955 877	-3 818 987
Ingående nedskrivningar	-5 500	-5 500
Årets nedskrivningar	5 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-5 500
Bokfört värde	3 349 845	3 481 235
Taxeringsvärde för Ankaret i Västerås. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 200 000	8 200 000
Byggnad - lokaler	132 000	132 000
	8 332 000	8 332 000
Mark - bostäder hyreshus	3 646 000	3 646 000
Mark - lokaler	70 000	70 000
	3 716 000	3 716 000
Taxeringsvärde totalt	12 048 000	12 048 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	36 313	36 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 313	36 313
Bokfört värde	36 313	36 313



HSB brf Ankaret i Västerås

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar						
	Aktuell skattefordran	22 722	22 722				
	Skattekonto	32 963	47 964				
		55 685	70 686				
Not 12	Kassa och bank						
	Bankkonto	2 126	3 510				
		2 126	3 510				
Not 13	Eget kapital						
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	760 000	40 665	653 340	763 298	-209 118	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-209 118	209 118	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-107 137	107 137		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			122 000	-122 000		
	Årets resultat					-18 322	
	Belopp vid årets slut	760 000	40 665	668 203	539 317	-18 322	
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut						
		Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
		Stadshypotek AB	227030	1,05%	2025-09-30	702 000	18 000
		Swedbank	2658751934	1,25%	2022-03-30	410 040	10 248
		Swedbank	2855272916	0,87%	2022-08-25	1 440 300	60 000
						2 552 340	88 248
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					684 000	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till						2 111 100
	Ställda säkerheter						
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
	Fastighetsinteckningar					5 860 900	5 860 900
	<i>varav frigjorda</i>					0	0
	Summa ställda säkerheter					5 860 900	5 860 900
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					88 248	88 248
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					1 780 092	410 040
						1 868 340	498 288
Not 16	Övriga kortfristiga skulder						
	Arbetsgivaravgifter					940	19 898
	Källskatt					900	23 250
						1 840	43 148
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Förutbetalda hyror och avgifter					101 979	108 829
	Upplupna räntekostnader					2 382	3 090
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					69 986	181 407
						174 347	293 326
Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång						



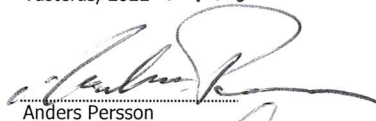
HSB brf Ankaret i Västerås

Noter

2021-12-31

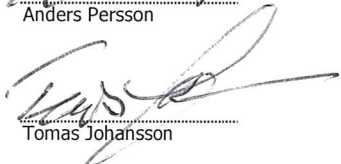
2020-12-31

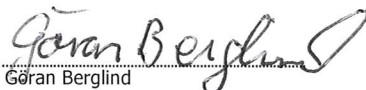
Västerås, 2022-0426


Anders Persson

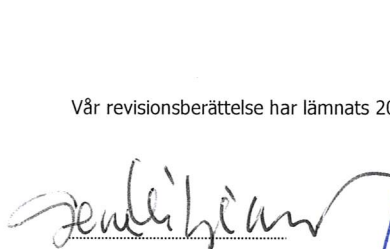

Annica Wijk


Monika Ardense

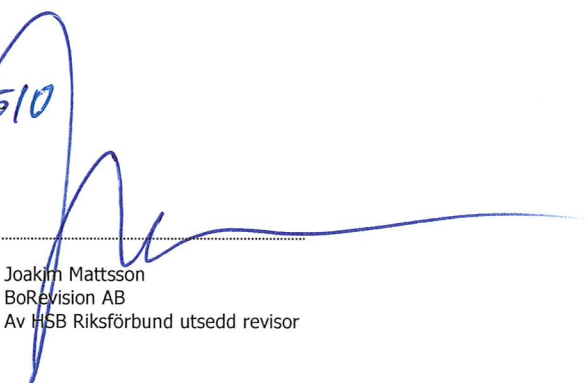

Tomas Johansson


Göran Berglind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-0510


Gene Liljegen

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret i Västerås, org.nr. 778000-3492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret i Västerås för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Västerås för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Västerås den 10/5 2022

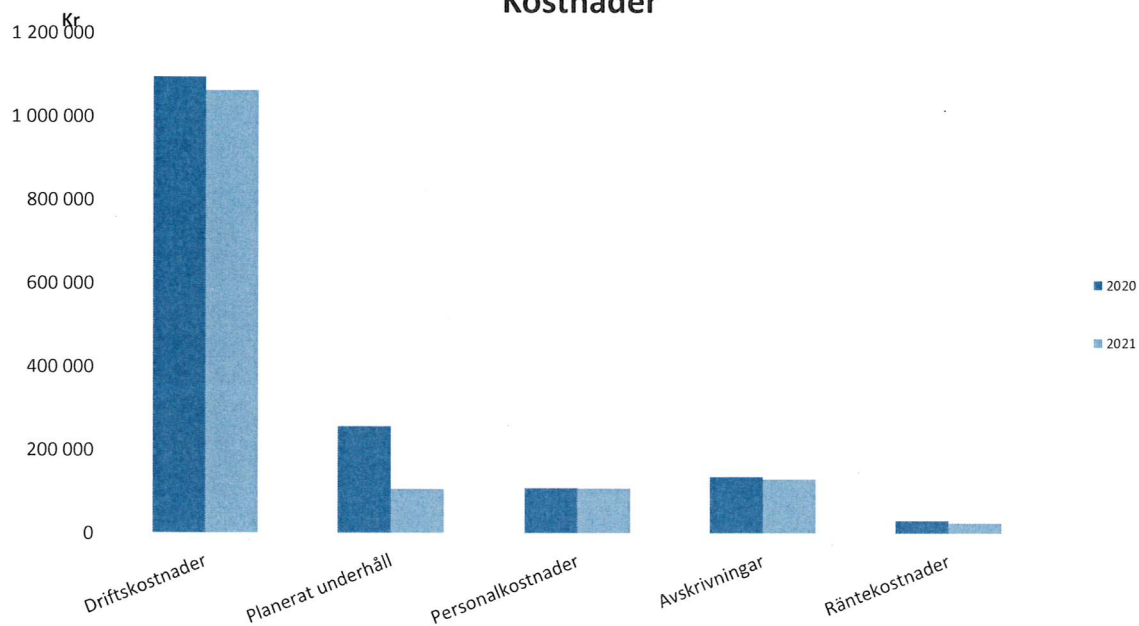
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gene Liljegren
Av föreningen vald revisor

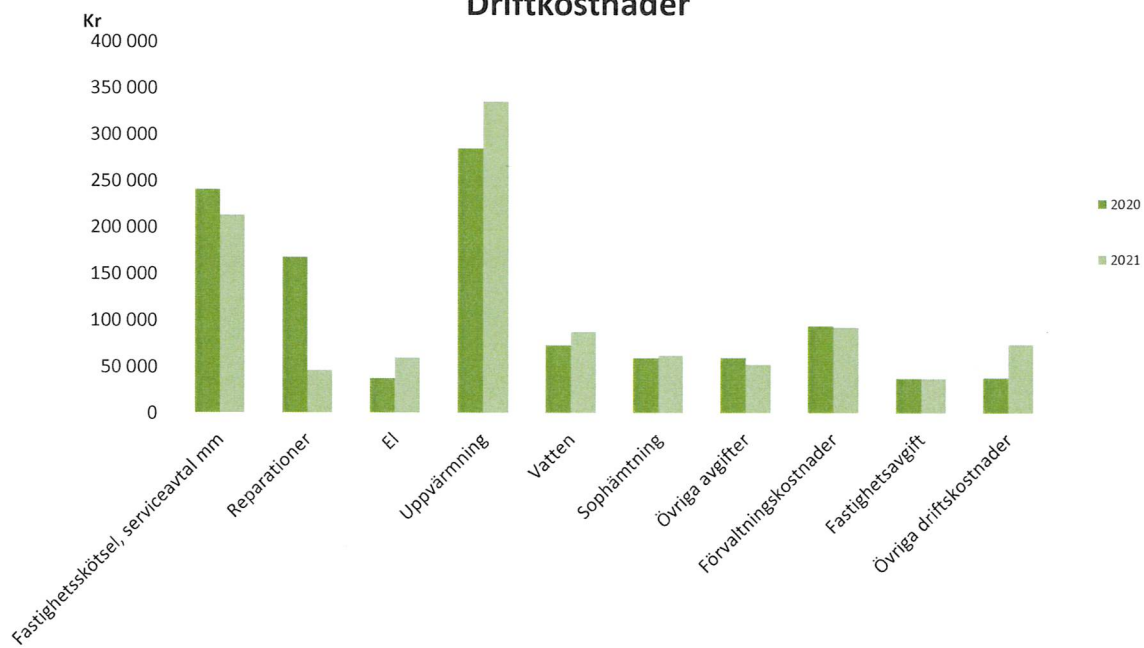


HSB brf Ankaret i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Ankaret i Västerås



111

KR/KVM

SPARANDE



1284

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



243

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



695

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 111 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 1284 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 243 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 695 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.