

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Ankaret 14 i Gävle (org. nr 785000-0097) får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brynäs 61:14 i Gävle, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärde försäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-05. På stämman deltog 10 medlemmar och där behandlades stadgeenliga frågor samt förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Kaj Åkerblom	ordförande
Ylva Persson	sekreterare
Maria Löfman	ledamot
Johan Ryman	ledamot
Jan Lenholm	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ylva Persson och Johan Ryman.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ingvar Ask.

Valberedning

Ingen valberedning har funnits under året.

Studieverksamhet

Ingen studieverksamhet har förekommit under året.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 16 medlemslägenheter har under året 3 överlåts. Inga avsägelser av bostadsrätter har skett under året.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
16	lägenheter (bostadsrätt)	825
3	garage	
6	bilplatser	

Fastighetens taxeringsvärde är 3 407 000 kr varav markvärde 720 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska och fastighetsförvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Vicevärd

Föreningen har inte haft någon vicevärd under året. Fastighetsskötseln har skötts av föreningens medlemmar.

Ekonomi

Flerårsöversikt Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	505	495	487	488	456
Rörelseresultat tkr	61	93	12	155	92
Res efter finansiella poster tkr	40	69	-8	138	71
Balansomslutning tkr	2 487	2 404	2 414	2 443	2 337
Avgifter, kr per kvm	576	576	565	565	528
Fond för yttre underhåll tkr	475	428	489	442	395
Låneskuld kr/ kvm	1 122	1 175	1 229	1 283	1 324
Räntekostnader kr/ kvm	33	40	42	45	31
Driftskostnader kr/ kvm	408	410	366	341	378

*Årsavgiften består utav årsavgift bostad och lokal samt energiavgift genom den totala ytan.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Under året har följande gjorts:

Föreningens vattenmätare har bytts ut under året som en följd av nya föreskrifter från Gästrike Vatten.

Avgifter och hyror

Avgiften har under året varit oförändrad.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2016

I budget ingår 54 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade höja månadsavgifterna för 2016 med 4,5 % från 1 januari.

Framtida underhåll

Ett nätstaket planeras att sättas upp mot grannfastigheten under 2016. Även en renovering av ett fönster under takkupan på huset planeras att göras under 2016.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst	708 263
Årets resultat	<u>37 675</u>
	745 938

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-11 416
Avsättning till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	54 000
Balanserad vinst	<u>703 354</u>
	745 938

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Brf Ankaret

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	501 050	505 250
Summa rörelsens intäkter		501 050	505 250
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-330 150	-305 833
Planerat underhåll	Not 3	-11 416	-49 125
Övriga externa kostnader	Not 4	-6 403	-5 169
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-34 811	-25 485
Avskrivningar	Not 6	-61 893	-58 332
Summa rörelsens kostnader		-444 673	-443 944
Rörelseresultat		56 377	61 306
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	227	6 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-18 929	-26 900
Summa finansiella poster		-18 702	-20 847
Årets resultat		37 675	40 458

Tilläggsupplysning

Ianspråktagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	11 416	49 125
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-54 000	-47 000
Summa	-4 909	42 583

Förändring av fond för yttre underhåll redovisas inte i resultaträkningen. Om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll beaktas har föreningen ovanstående överskott.

Brf Ankaret

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 668 972	1 727 304
Maskiner och inventarier	Not 10	14 241	0
		<u>1 683 213</u>	<u>1 727 304</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 683 213</u>	<u>1 727 304</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	250
Avräkningskonto HSB Södra Norrland		724 280	347 253
Övriga fordringar	Not 11	1 841	1 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	16 154	9 921
		<u>742 275</u>	<u>359 074</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1 000	1 000
		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>743 275</u>	<u>760 074</u>
Summa tillgångar		<u>2 426 488</u>	<u>2 487 378</u>

Brf Ankaret

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	96 000	96 000
Upplåtelseavgifter	67 400	67 400
Reservfond	12 600	12 600
Fond för yttre underhåll	472 910	475 035
	<u>648 910</u>	<u>651 035</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	708 263	665 679
Årets resultat	37 675	40 458
	<u>745 938</u>	<u>706 137</u>
Summa eget kapital	<u>1 394 848</u>	<u>1 357 173</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>836 869</u>	<u>881 101</u>
	836 869	881 101
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	44 232	44 232
Skatteskulder	23 873	107 163
Övriga skulder	405	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	61 705	57 648
	Not 18	
	<u>64 557</u>	<u>40 053</u>
	194 772	249 104
Summa skulder	<u>1 031 641</u>	<u>1 130 205</u>
Summa eget kapital och skulder	2 426 488	2 487 378
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Panter för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	1 993 000	1 993 000
varav obelånade		
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Ankaret

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Ytterligare anpassningar till K3 har gjorts räkenskapsår 2015 vad avser rubriceringar. Presenterade jämförelsetal har räknats om.

Avskrivning fastigheter

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 15 - 120 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,14 % av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivning maskiner och inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 243 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 1 938 696 kr (1 938 696 kr).

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad bostadsrättsförening fått eller kommer att få. Det innebär att bostadsrättsföreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

Brf Ankaret**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode

28 700	21 200
28 700	21 200

Sociala kostnader

Arbetsgivaravgifter

6 111	4 285
6 111	4 285

Totalt

34 811	25 485
---------------	---------------

Löner och arvoden ingår i not för Personalkostnader och arvoden.

Brf Ankaret

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	475 166	475 116
Hyrer	18 900	18 600
Debiterade förbrukningsavgifter	7 680	7 358
Övriga intäkter	3 611	8 180
Brutto	505 357	509 254
Hyresbortfall	-300	0
Avsatt till inre fond	-4 007	-4 004
Summa nettoomsättning	501 050	505 250
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalsvår	24 178	10 441
Reparationer	10 229	4 450
El	31 100	31 308
Uppvärmning	127 551	125 045
Vatten	57 442	43 323
Sophämtning	8 640	8 640
Övriga avgifter	23 895	32 044
Förvaltningsarvoden	36 154	35 095
Fastighetsskatt	10 487	10 487
Övriga driftskostnader	475	5 000
	330 150	305 833
Not 3 Planerat underhåll		
Byte vattenmätare	11 416	0
Ny tvättmaskin	0	49 125
	11 416	49 125
Not 4 Övriga externa kostnader		
Revisions- och förvaltningskostnader	6 403	5 169
	6 403	5 169
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda	28 700	21 200
Sociala kostnader	6 111	4 285
	34 811	25 485
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	58 332	58 332
Maskiner och inventarier	3 561	0
	61 893	58 332
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto, bank	0	448
Ränteintäkter övriga	12	0
Ränteintäkter specialinlåning HSB Södra Norrland Ek För	215	5 605
	227	6 053
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	18 929	26 698
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	202
	18 929	26 900

Brf Ankaret

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 723 154	2 723 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 723 154</u>	<u>2 723 154</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-995 850	-937 518
Årets avskrivningar	-58 332	-58 332
Utgående avskrivningar	<u>-1 054 182</u>	<u>-995 850</u>
Bokfört värde	1 668 972	1 727 304
varav byggnader	1 668 972	1 727 304
varav mark	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 668 972	1 727 304
 Taxeringsvärde för fastigheten Brynäs 61:14 i Gävle. Värdeår är 1959.		
Byggnad - bostäder	2 649 000	2 649 000
Byggnad - lokaler	<u>38 000</u>	<u>38 000</u>
	2 687 000	2 687 000
Mark - bostäder	720 000	720 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	720 000	720 000
Taxvärde totalt	3 407 000	3 407 000
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	<u>17 802</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 802	0
Årets avskrivningar	-3 561	0
Utgående avskrivningar	<u>-3 561</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	14 241	0

Brf Ankaret

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 841	1 650
	1 841	1 650
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	16 154	9 696
Upplupna ränteintäkter	0	225
	16 154	9 921
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning HSB Gävleborg Ek för	0	400 000
	0	400 000

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 000	67 400	475 035	665 679	40 458
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-44 709	85 167	-40 458
Innevarande års avs/displ.			42 584	-42 584	
Årets resultat					37 675
Belopp vid årets slut	96 000	67 400	472 910	708 262	37 675

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	435914	1,35%	2016-01-31	272 548	2 768
Swedbank	2554716825	2,39%	2019-08-23	608 553	41 464
				881 101	44 232

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 836 869

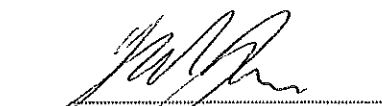
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 659 941

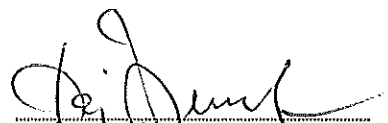
Brf Ankaret

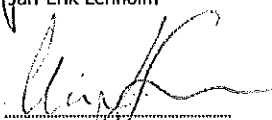
Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	44 232	44 232
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Fond för inreunderhåll	61 655	57 648
Övriga kortfristiga skulder	50	0
	61 705	57 648
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	2 965	3 248
Övriga upplupna kostnader	19 496	971
Förutbetalda hyror och avgifter	42 096	35 834
	64 557	40 053

Gävle den 11/4-2016


 Jan-Erik Lenholm


 Johan Ryman


 Kaj Åkerblom


 Maria Löfman


 Ylva Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den

11/4 2016


Ingvar Ask
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Ankaret 14
785000-0097

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 11 / 4 2016

..........

Ingvar Ask

Av föreningen vald revisor

