

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ankan i Härnösand (org.nr 7888000-0877) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Staren 14, byggd år 1969 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2014-06-05.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08. På stämman deltog 20 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar. Beslut om stambyte enhälligt.

Föreningen hade vid årets slut 38 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

Styrelse

Anders Nordin	ordförande
Per-Olof Börlin	vice ordförande
Birgitta Rastbäck	sekreterare
Elsa Åberg	ledamot
Folke Hansson	ledamot
Carina Öhgren	ledamot
Johannes Ehinger	ledamot utsedd av HSB Mitt
Per Gyllenberg	suppleant utsedd av HSB Mitt

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Nordin, Birgitta Rastbäck och Folke Hansson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden förutom årsstämma och driftmöte.

Firmatecknare har varit Anders Nordin, Per-Olof Börllin, Birgitta Rastbäck och Carina Öhgren två i förening.

Revisor

Revisor har varit Rolf Larsson med Christer Åström som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter vid HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i fullmäktige har varit Anders Nordin, ersättare Per-Olof Börllin.

Valberedning

Valberedning har varit Monika Wallgren, Saga Kullberg och Marre Aru.

Studieverksamhet

Ingen av styrelsen anordnad studieverksamhet har förekommit.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 34 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
34	Lägenheter (bostadsrätt)	2234
32	Garageplatser	
1	Lokal motsvarande 2 garageplatser	disponeras av HSB

Taxeringsvärdet är 7 078 000 kr, se not 7.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mitt.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Mitt genom Johannes Ehinger

Ekonomi

Resultat och ställning i tkr

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 626	1 559	1 559	1 534	1 468
Rörelseresultat	402	391	196	204	27
Resultat efter finansiella poster	347	333	128	105	-88
Balansomslutning	5 429	5 196	4 972	5 049	5 117
Avgifts- & hyresbortfall %	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Soliditet %	50,9	46,5	45,7	38,7	37,1

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

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

Under året har följande gjorts:

Ordinarie årsstämma genomfördes 2014-05-08 och samlade 20 röstberättigade medlemmar. En lägenhet har stamrenoverats i samband med överlåtelse. I garaget har installerats teknik som automatiskt tändar belysningen när portarna öppnas samt ett larm. Larmet indikerar om någon port står öppen onormalt länge. Ny belysning har installerats i de båda trapphusen med energisparande teknik. Genom styrelsens försorg har viss nyplantering av gröna växter och blommor genomförts. Tråbron till Artillerigatan 7 har renoverats. Fem av sex styrelseledamöter deltog i årets budgetarbete. En ledamot var förhindrad pga. arbete. Birgitta Rastbäck har deltagit vid Förvaltningsråd i Sollefteå samt i ett seminarium om vad HSB Bonära tjänster kan erbjuda samt om demenssjukdomar. Anders Nordin har deltagit i HSB årsstämma. Föreningen har bytt bank till SBAB. Vi har begärt in anbud på stambyte och reparation av badrummen. Fem företag har svarat. Åke Jansson som är HSB byggchef fungerar som vår konsult. Avsikten är att arbetet skall påbörjas under april 2015.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsen har organiserat och genomfört en sommarfest med högt deltagande och till stor belåtenhet.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr.o.m. 2014-01-01 med 2 %.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2015

I budget ingår 139 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 9 % för 2015.

Årsavgiften är i genomsnitt 726 kr/m².

Huvudmotivet för höjningen av månadsavgiften är för att möta kostnaderna inför stambytet.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan:

Målning av skyddsräcke och justering av vipportar. I planen angivna kostnader för OVK-besiktning och byte av engreppsblandare ingår i kostnaderna för kommande stambyte 2015.



HSBs brf Ankan i Härnösand**Ekonomisk ställning och resultat**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 238 390
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	139 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	0
Fondbehållning vid årets slut	1 377 390

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	626 495
Årets resultat	346 989
Summa	973 485

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

Av styrelsen föreslagen avsättning till yttre fond utöver plan	50 000
Balanseras i ny räkning	923 485
Summa	973 485



HSBs brf Ankan i Härnösand

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 625 758	1 558 941
Summa rörelsens intäkter		1 625 758	1 558 941
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-1 133 989	-994 149
Planerat underhåll	Not 3	0	-8 185
Avskrivningar	Not 4	-89 298	-165 142
Summa rörelsens kostnader		-1 223 287	-1 167 476
Bruttoresultat		402 471	391 465
Rörelseresultat		402 471	391 465
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 336	33 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-81 818	-91 955
Summa finansiella poster		-55 482	-58 389
Resultat efter finansiella poster		346 989	333 076
Årets resultat		346 989	333 076

Fondförändring enligt styrelsens beslut

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0	8 185
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-139 000	-139 000
Summa ^A	207 989	202 261

^AÅrets resultat ska enligt god redovisningssed inte belastas med överföringar till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Summan visar hur resultatet skulle ha påverkats av gjorda avsättningar och uttag ur fonden för yttre underhåll.



HSBs brf Ankan i Härnösand

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	2 791 841	2 881 139
Pågående nyanläggningar	Not 8	65 042	0
		<u>2 856 883</u>	<u>2 881 139</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		<u>2 856 883</u>	<u>2 881 139</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		3 739	3 739
Avräkningskonto HSB Mitt		301 815	477 455
Övriga fordringar		62 719	60 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>95 081</u>	<u>73 526</u>
		<u>463 354</u>	<u>614 937</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	1 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		<u>2 108 338</u>	<u>0</u>
		<u>2 108 338</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 571 692</u>	<u>2 314 937</u>
Summa tillgångar		<u>5 428 575</u>	<u>5 196 076</u>



HSBs brf Ankan i Härnösand

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
Bundet eget kapital			
Insatser		360 500	360 500
Fond för yttre underhåll		1 427 390	1 238 390
		1 787 890	1 598 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		626 495	482 419
Årets resultat		346 989	333 076
		973 485	815 495
Summa eget kapital		2 761 375	2 414 386
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 001 935	2 137 871
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	135 936	135 936
Leverantörsskulder		54 078	110 296
Övriga skulder	Not 13	262 386	263 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	212 865	134 527
		665 265	643 819
Summa skulder		2 667 200	2 781 690
Summa eget kapital och skulder		5 428 575	5 196 076
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter för fastighetslån			
Fastighetsinteckning		4 668 500	4 668 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**HSBs brf Ankan i Härnösand****Tilläggsupplysningar****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Anläggningstillgångar

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. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,63% av bokfört anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och 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.

Inkomstskatt

Intäkter som inte betraktas vara fastighetsrelaterade är skattepliktigt. Från dessa intäkter får man göra avdrag för de kostnader som man har för att få intäkterna. Föreningen beskattas med 22% på överskottet.

Föreningen kan nyttja taxerade underskott från tidigare år för att reducera skattekostnaden. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 928 149 kr (1 928 149 kr).

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

Övriga bokslutskommentarer

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvode	37 600	41 600
Revisorsarvode	3 000	3 000
Bilersättningar	0	337
	40 600	44 937
Totala sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	5 956	6 280
	5 956	6 280

Föreningen har ingen anställd personal



HSBs brf Ankan i Härnösand

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 488 732	1 461 165
	Hyrer	104 359	93 570
	Gemensam el	59 628	55 336
	Övriga intäkter	468	130
	Bruttoomsättning	1 653 187	1 610 201
	Hysesbortfall	-2 429	-1 260
	Avsatt till inre fond	-25 000	-50 000
		1 625 758	1 558 941
Not 2	Drift		
	Skötselkostnader	157 007	169 697
	Reparationer	103 916	38 675
	El	102 097	101 165
	Uppvärmning	287 573	262 625
	Vatten	99 367	90 389
	Sophämtning	38 946	29 962
	Övriga fastighetskostnader	54 265	53 797
	Förvaltning/administration	144 521	137 272
	Personalkostnader	46 556	51 217
	Fastighetsskatt/avgift	23 761	23 761
	Övriga driftskostnader	75 980	35 589
		1 133 989	994 149
I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 088 kr (7 925 kr)			
Not 3	Planerat underhåll		
	Byte blandare	0	8 185
		0	8 185
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	89 298	165 142
		89 298	165 142
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	663	1 505
	Ränteintäkter skattekonto	371	331
	Övriga ränteintäkter	25 302	31 731
	Övriga finansiella intäkter	0	0
		26 336	33 566
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	81 818	91 955
		81 818	91 955



HSBs brf Ankan i Härnösand

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 484 500	5 318 300
Årets investering, 1 stambyte	0	166 200
Utgående anskaffningsvärde	5 484 500	5 484 500
Ingående avskrivningar	-2 841 161	-2 676 019
Årets avskrivningar	-89 298	-165 142
Utgående avskrivningar	-2 930 459	-2 841 161
Bokfört värde byggnader	2 554 041	2 643 339
Bokfört värde mark	237 800	237 800
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 791 841	2 881 139
Taxeringsvärdet uppgår till 7 078 000. Värdeår 1968.		
Bostäder	6 717 000	6 717 000
Lokaler	361 000	361 000
	7 078 000	7 078 000

Not 8 Pågående nyanläggningar**Ombyggnader pågående, stambyte**

Årets investeringar	65 042	0
Utgående anskaffningsvärde	65 042	0
Bokfört värde	65 042	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	95 081	67 341
Upplupna ränteintäkter	0	6 185
	95 081	73 526

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid t.o.m.		
Swedbank AB	1,63%	2014-01-02	0	1 100 000
Swedbank AB	1,60%	2014-01-30	0	600 000
Summa			0	1 700 000

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	360 500	1 238 390	482 419	333 076
Vinstdisp enl. stämmobeslut		50 000	283 076	-333 076
Innevarande års avs/disps.		139 000	-139 000	
Årets resultat				346 989
Belopp vid årets slut	360 500	1 427 390	626 495	346 989

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	14580786	2,63%	2015-05-28	562 500	50 000
SE-Banken Bolån	23957620	4,21%	2014-06-28	760 000	40 000
Swedbank Hypotek	A2755493067	3,53%	2017-04-25	815 371	45 936
				2 137 871	135 936

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 001 935

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

1 458 191



HSBs brf Ankan i Härnösand

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 13 Övriga skulder		
Fond för inre underhåll	256 786	256 760
Övriga skulder	5 600	6 300
Summa	262 386	263 060
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 702	4 427
Övriga upplupna kostnader	67 114	16 287
Förutbetalda hyror och avgifter	142 049	113 813
	212 865	134 527

Härnösand

8/5 2015

Anders Nordin
Birgitta Rastbäck
Carina Ohgren
Elsa Åbergse bilaga 1.
Folke Hansson
Per-Olof Börlin
Per Gyllenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-11

Rolf Larsson

Av stämman vald revisor

Pia AnderssonBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

✓

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Ankan i Härnösand

Organisationsnummer 788000-0877

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för HSBs brf Ankan i Härnösand för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSBs brf Ankan i Härnösand för 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

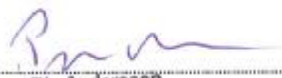
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand 11/5 2015



Rolf Larsson

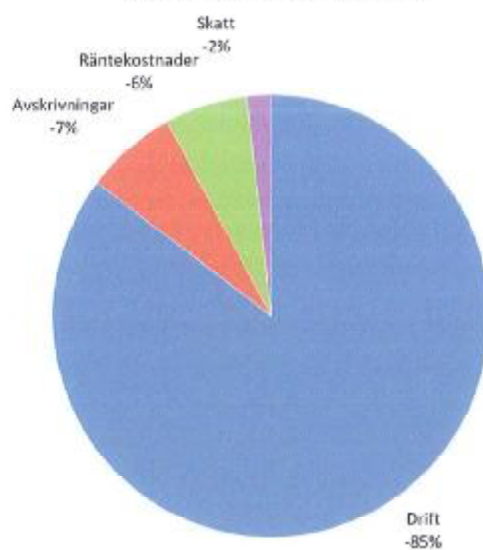
Av föreningen vald revisor



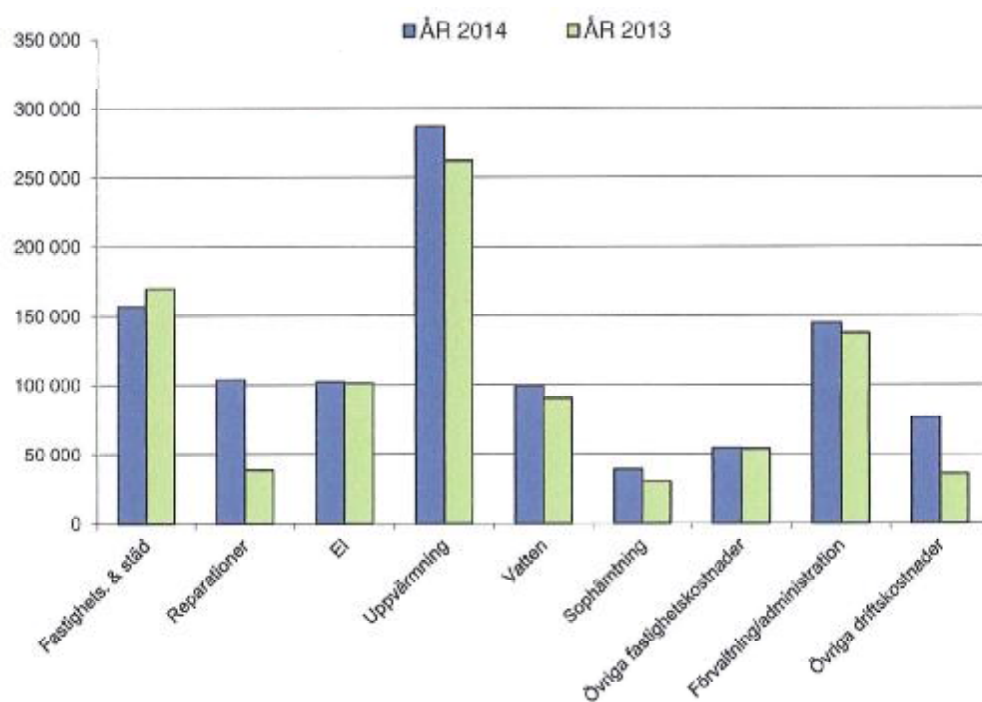
Pia Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader

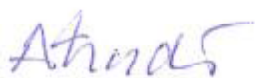


Fördelning driftkostnader



Årsredovisningen räkenskapsåret 2014 för Brf Ankan

Styrelseledamoten Folke Hansson har för en kort tid sedan avlidit.



Anders Nordin

Ordf.