



ÅRSREDOVISNING 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANKARET I LIDKÖPING

Organisationsnummer 716449-4598



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ankaret i Lidköping

Org nr 716449-4598

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

Föreningens 25:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd 2009.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes och godkändes under år 2011.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Ankaret 1 är belägen på adresserna Furuhällsvägen 1-89 i Lidköping. Husen färdigställdes år 1992. Den totala bostadsytan uppgår till 4 011 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	6
3	20
4	14
5	4
Totalt	44

I föreningen finns även 16 st enkelcarport med förråd, 13 st dubbelcarport med förråd och 1 st dubbelgarage. Dessutom finns 4 st parkeringsplatser för besökande.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte tegel	446 879 kr
Målning av fönsterbleck	87 500 kr
Elpanna	50 101 kr
Totalt	584 480 kr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Besiktning av lekplats för eventuella reparationer.
Asfaltering av boulebanan och dem två körslingorna.
Övrigt se underhållsplan.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2015 lämnades årsavgifterna oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är efter 666 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 193 098 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplan
- Öresunds kraft avseende fastighetsel
- Telia avseende kabel-tv
- Taxi avseende utelåsningar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar varav 70 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 maj 2015. På stämman deltog 15 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Bo G Jacobson	ordförande
Per Oskarsson	vice ordförande
Elisabeth Palmén	sekreterare
Eva-Britt Lång	ledamot
Erik Berggren	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Elisabeth Palmén och Eva-Britt Lång. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo G Jacobson, Per Oskarsson, Elisabeth Palmén och Eva-Britt Lång, två i förening.

Vicevärd

Ruth Jacobson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Anders Funk med Christer Westerling som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Bo G Jacobson med Per Oskarsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Elenor Wedebrand (sammankallande) och Patrik Andersson.

Miljö/brandskydd

Ruth Jacobson med Bo Gustavsson som brandskyddsansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	2 680	2 683	2 680	2 692	2 681
Resultat efter finansiella poster tkr	206	473	727	437	-708
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	666	666	666	666	666
Fond för yttre underhåll tkr	4 002	4 280	3 777	3 806	4 914

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 4 002 380

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 947 443
Årets resultat före fondförändring	206 411
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 307 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	584 480
Summa	2 431 334

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 2 431 334

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 680 862	2 683 342
Summa intäkter		2 680 862	2 683 342
Driftskostnader	Not 2	-700 065	-865 537
Underhållskostnader	Not 3	-584 480	-73 830
Personalkostnader	Not 4	-75 564	-68 586
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-382 602	-382 602
Summa rörelsekostnader		-1 742 711	-1 390 555
Rörelseresultat		938 151	1 292 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 230	43 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-750 971	-863 014
Summa finansiella poster		-731 741	-819 875
Årets resultat		206 411	472 913
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-307 000	-307 000
Disposition underhållsfond		584 480	73 830
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		277 480	-233 170
Resultat efter fondförändring		483 891	239 743

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	31 088 341	31 470 943
		<u>31 088 341</u>	<u>31 470 943</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		31 088 841	31 471 443
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	0	4 826
Övriga fordringar	Not 11	1 293 374	952 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 450	39 476
		<u>1 334 824</u>	<u>996 818</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	3 500 000
Kassa och bank		0	2 257
Summa omsättningstillgångar		4 834 824	4 499 075
Summa tillgångar		35 923 665	35 970 518

**Hsbs Brf Ankaret I Lidköping**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 964 998	3 964 998
Fond för yttre underhåll		4 002 380	4 279 860
		<u>7 967 378</u>	<u>8 244 858</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 224 924	1 474 531
Årets resultat		206 411	472 913
		<u>2 431 334</u>	<u>1 947 444</u>
Summa eget kapital		10 398 713	10 192 302
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	25 019 616	25 233 977
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	173 482	184 468
Leverantörsskulder		55 798	53 618
Skatteskulder		11 726	26 519
Övriga skulder	Not 16	11 626	9 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	252 704	270 371
		<u>505 336</u>	<u>544 239</u>
Summa skulder		25 524 952	25 778 216
Summa Eget kapital och skulder		35 923 665	35 970 518
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		40 932 000	40 932 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld till HSB Nordvästra Götaland		0	12 833

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 77 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 672 520	2 672 520
	Övriga intäkter	8 342	10 822
		2 680 862	2 683 342
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	63 854	86 259
	Tv/datakostnader	31 276	31 183
	Reparationer	46 249	164 044
	El	36 733	38 373
	Vatten	82 745	82 595
	Sophämtning	21 066	24 707
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	252 945	239 235
	Medlemsavgifter	19 273	19 192
	Övriga avgifter	39 476	37 596
	Förvaltningsarvoden	69 212	69 710
	Övriga driftskostnader	37 236	72 643
		700 065	865 537
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	584 480	73 830
		584 480	73 830
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	39 800	35 100
	Vicevärdsarvode	20 004	20 004
	Revisorsarvode	2 500	1 250
	Löner och andra ersättningar	2 858	2 925
	Sociala kostnader	10 401	9 307
		75 564	68 586
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	382 602	382 602
		382 602	382 602
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 243	1 834
	Ränteintäkter skattekonto	150	0
	Övriga ränteintäkter	17 838	41 305
		19 230	43 139
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	750 971	862 720
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	294
		750 971	863 014

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 8Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år2092

Värdeår enligt taxeringsbeslut1992

Anskaffnings-värde

Ack. av- och nedskrivningar

Årets avskrivning

Avskrivnings-tid

Bokfört värde 2015-12-31

Ursprunglig byggnad40 142 955

Mark1 628 000

41 770 955

-10 300 012

-382 602

1992-2092

29 460 341

1 628 000

31 088 341

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader40 142 955

Anskaffningsvärde mark1 628 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden41 770 955

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar-10 300 012

Årets avskrivningar-382 602

Utgående ackumulerade avskrivningar-10 682 614

-9 917 410

-382 602

-10 300 012

Bokfört värde

31 088 341

31 470 943

Taxeringsvärde för Ankaret 1

Byggnad - bostäder21 054 000

21 054 000

20 634 000

20 634 000

Mark - bostäder12 672 000

12 672 000

11 264 000

11 264 000

Taxeringsvärde totalt33 726 000

31 898 000

Not 9Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.500

500

Not 10Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar0

0

4 826

4 826

Not 11Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland1 292 521

951 813

Skattekonto853

703

1 293 374

952 516

Not 12Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Nordvästra Götaland2009-01-012016-01-013 mån0,44%

3 500 000

3 500 000

Not 13Förändring av eget kapital

Insatser

Underh.-fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång3 964 998

4 279 860

1 474 531

472 913

Vinstdisp enl. stämmobeslut0

472 913

-472 913

Reservering till yttre fond307 000

-307 000

Ianspråktagande av yttre fond-584 480

584 480

Årets resultat206 411

Belopp vid årets slut3 964 998

4 002 380

2 224 924

206 411

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek	13-55038 367014	3,96%
Stadshypotek	13-55038-397803	1,46%
Stadshypotek	13-55038-397425	1,77%
Stadshypotek	13-55038-320941	2,96%
	Konv.datum	Belopp
	2016-09-01	8 045 298
	2017-12-01	9 076 735
	2017-12-01	4 039 263
	2023-09-01	4 031 802
		25 193 098
		173 482
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		25 019 616
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		24 325 688
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	173 482	184 468
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	6 887	5 939
Arbetsgivaravgifter	4 739	3 324
	11 626	9 263
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	178 739	198 541
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	73 965	71 830
	252 704	270 371

Lidköping 8/3 2016


Bo G Jacobson


Per Oskarsson


Elisabeth Palmén


Erik Berggren


Eva-Britt Lång

Vår revisionsberättelse har 7/4 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning


Anders Funk
Av föreningen vald revisor


Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Organisationsnummer 716449-4598

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Ankaret I Lidköping för år 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2015-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsbs Brf Ankaret I Lidköping för 2015.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Lidköping 7/4 2016

Anders Funk

Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor