

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma

716438-4211

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	8-10
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma, 716438-4211 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 1989 och har till ändamål att förvalta fastigheten Lomma 33:42. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Lomma 33:42	Malmö	1989

Fastigheten består av 96 st lägenheter och 1 st lokaler.

Boyta	Lokalyta
7660 m2	Ca 100 m2

Taxeringsvärde		
Taxvärde byggnad	Bostadsdel	46 000 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	15 200 000
Taxvärde byggnad	Lokaldel	306 000
Taxvärde mark	Lokaldel	108 000
		61 614 000

Underhåll av	Senaste åtgärd / År	Utfört år
El Nya färrvärmväxlare		2012
Fasad_ Garage G 11 och 12+portar	2014	
Vent huvar bytta	2014	
Nytt plank	2014	
Tornet-renovering		2013
Frontplåt bytt, del av byggnad F		2013

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos NORDEUROPA FÖRSÄKRING.

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	
Elwy Ekman	Ordförande	2014-01-01 - 2014-12-31
Ronny Hansson	Ledamot, sekr	2014-01-01 - 2014-12-31
Hansi Elfström	Ledamot, v ordf	2014-01-01 - 2014-12-31
Willy Svensson	Ledamot	2014-01-01 - 2014-12-31
Christer Tigervall	Ledamot	2014-01-01 - 2014-12-31
Maria Lundin	Ledamot	2014-01-01 - 2014-12-31
Annika Ekelund	Ledamot	2014-01-01 - 2014-04-23
Christina Björkander	Ledamot	2014-04-23 - 2014-12-31

Revisorer		
Thomas Anvelid Aukt.rev	EY	2014-01-01 - 2014-12-31
Sven Abrahamsson		2014-01-01 - 2014-10-13
Anders Eriksson, t f		2014-10-14 - 2014-12-31

Revisorssuppleant	
Anders Eriksson	2014-01-01 - 2014-10-13
Peter Olsson	2014-01-01 - 2014-12-31

Valberedning		
Tony Gustafsson	Sammanställande	2014-01-01 - 2014-12-31
Lennart Larsson		2014-01-01 - 2014-12-31
Martin Bergström		2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.
Extra föreningsstämma hölls den 2 april 2014.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2014.

Medlemsinformation

Av föreningens 96 lägenheter har under året 6 st bytt ägare.
Av föreningens 2 kommunägda lägenheter har en under året bytt hyresgäst.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 124 medlemmar.
Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Information av väsentligt värde som hänt under 2014

- Extra föreningsstämma 2014-04-02. Ärendet gällde förslag till ändring av § 29 i föreningens stadgar. Detta godkändes inte av de närvarande.
- Ny träpanel, tak och nya garagedörrar på garagebyggnaderna och förrådet vid hus F närmast hamnen. Den stora påverkan från havet hade medfört att taket och flera garagedörrar var genomrostade och träpanelen var genomrutten.
- Trädgårdsfasaderna på hus A, B, C, D och F har renoverats. Dessutom har fasadputsen lagats

och målats och fasaden har försetts men nya plåtar runt fönsterpartierna.

- Miljöförvaltningens kontroll 2 maj
- Föreningens 25- års jubileum
- Kurs för fastighetsskötare
- Åsknedslag orsakade många skador. Ersättning från försäkringsbolag har erhållits.
- Omförhandling av förvaltningsavtal med Cymko
- Sedvanligt luciafirande
- Renovering av takhuvar till ventilation

Planer inför 2015:

- Revidering av underhållsplan
- Framtagande av nya stadgar.
- Styrelsen planerar för mindre fastighetsunderhåll under året, men ej i form av större projekt.

Ingen höjning av årsavgifterna är planerad.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 401	6 410	6 414	6 347
Resultat efter finansiella poster	-1 070	607	-202	1 063
Soliditet, %	14	15	14	14
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	789	801	801	793
Värmekostnad/kvm (kr)	91	98	97	98
Lån/kvm (kr)	8 656	8 886	8 904	8 947
Nettoränta/kvm (kr)	289	320	349	389

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	262 861
årets resultat	-1 069 550
Totalt	-806 689
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-393 000
årets ianspråktagande av yttre fond	1 200 000
balanseras i ny räkning	311

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	6 400 925	6 410 302
Övriga rörelseintäkter	2	71 190	34 273
Summa rörelseintäkter m.m.		6 472 115	6 444 575
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 729 933	-1 765 565
Övriga externa kostnader	6	-396 108	-379 653
Personalkostnader	7	-523 914	-530 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-651 440	-675 472
Summa rörelsekostnader		-5 301 395	-3 351 280
Rörelseresultat		1 170 720	3 093 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 232	54 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 287 502	-2 540 296
Summa finansiella poster		-2 240 270	-2 485 810
Resultat efter finansiella poster		-1 069 550	607 485
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 069 550	607 485
Skatter			
Årets resultat		-1 069 550	607 485

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	76 031 441	76 660 506
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 725	40 100
Summa materiella anläggningstillgångar		76 049 166	76 700 606
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		76 049 666	76 701 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		128 463	127 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 314	41 819
Summa kortfristiga fordringar		173 777	169 100
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 887 040	3 737 797
Summa kassa och bank		2 887 040	3 737 797
Summa omsättningstillgångar		3 060 817	3 906 897
SUMMA TILLGÅNGAR		79 110 483	80 608 003

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 413 965	9 413 965
Yttre fond		2 121 602	1 752 602
Summa bundet eget kapital		11 535 567	11 166 567
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		262 861	24 376
Årets resultat		-1 069 550	607 485
Summa fritt eget kapital		-806 689	631 861
Summa eget kapital		10 728 878	11 798 428
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	67 171 301	68 069 221
Summa långfristiga skulder		67 171 301	68 069 221
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		406 979	149 949
Övriga skulder		22 700	42 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		780 625	547 617
Summa kortfristiga skulder		1 210 304	740 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 110 483	80 608 003

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	72 438 000	72 438 000
Summa ställda säkerheter	72 438 000	72 438 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,8330 %
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde).	
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter	6 122 847	6 132 324
Garage	206 350	208 450
Intäkter bilplats	71 200	69 000
Kabel-TV/bredband	528	528
	6 400 925	6 410 302

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Uthyrning	18 900	0
Förseningsavgifter intäkter	120	320
Överlåtelseavgifter	11 116	7 760
Pantsättningsavgift	6 200	3 110
Öresutjämning	0	1
Ofördelad försäkringsersättning	31 725	0
Övriga rörelseintäkter	3 129	23 082
Summa	71 190	34 273

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Extern tillsyn o besiktning	3 925	4 375
Hissbesiktning	2 769	0
Bevakningskostnader	3 920	5 722
Gångbanerrenhållning/snöröjning	12 500	33 126
Summa	23 114	43 223

Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rep. Bost./Övrig	0	5 475
Underhåll av dörrar/portar	17 138	0
Rep. Va, sanitet	61 832	6 205
Rep. Ventilation	0	8 631
Rep. El	34 319	0
Underhåll hiss	12 412	10 926
Underhåll av lås	0	607
Rep, Tak, hänggrännor	230 954	21 522
Rep, fasad	846 350	0
Rep, Fönster	241	0
Övriga trädgårdskostnader	81 585	7 154
Underhåll övrigt	234 763	114 674
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	25 509	0
Rep. Balkonger	0	46 250
Rep/Garage	732 711	0
Summa	2 277 814	221 444

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	69 488	99 435
Värmekostnad	703 116	756 730
Vatten och avlopp	302 024	310 114
Soptömning	101 007	107 734
Fastig. försäkringspremie	50 122	31 049
Övriga fastighetskostnader	12 369	5 743
Kabel TV	66 924	65 430
Bredband och internet avgift	2 983	4 363
Fastighetsskatt	120 972	120 300
Summa	1 429 005	1 500 898

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	27 489	76 831
Förbrukningsmaterial	91 143	63 115
Hyra av inventarier och verktyg	0	359
Kontorsmaterial och trycksaker	0	1 033
Telekommunikation	5 365	8 864
Förvaltningskostnader övrigt	35 194	54 002
Revisionsarvoden externa	19 250	16 050
Kostnad möten/stämma	52 764	8 534
Förvaltningskostnad	87 360	86 072
Konsultarvoden	54 444	42 240
Bankkostnader	6 045	4 841
Tidningar, tidskrifter	189	189
Övriga förvaltningskostnad	744	0
frakter och transporter	16 120	17 522
Summa	396 107	379 652

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner	220 224	204 038
Löner till tjänstemän	90 083	92 453
Styrelsearvode	81 587	84 000
Arvode internrevisor	0	4 000
Arvode till valberedning	-10	18 000
Bileresättning, skattefria	1 485	849
Sociala kostnader	128 482	120 710
Utbildning	2 063	4 375
Övriga personalkostnader	0	2 165
Summa	523 914	530 590

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 645 472	78 257 538
-Fastighetsförbättringar		5 387 934
	83 645 472	83 645 472
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 127 428	-7 474 331
-Avskrivningar fastighetsförbättringar	0	-158 353
-Årets avskrivning enligt plan	-629 065	-494 744
	-8 756 493	-8 127 428
Mark	1 142 462	1 142 462

Redovisat värde vid årets slut

76 031 441

76 660 506

Tidigare års fastighetsförbättringar har slagits samman med anskaffningsvärdet på byggnaden. Tidigare års avskrivningar har slagits samman.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 875	111 875
	111 875	111 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-71 775	-49 400
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-22 375	-22 375
	-94 150	-71 775
Redovisat värde vid årets slut	17 725	40 100

Not 10 Inteckningslån

<i>Bank</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Sp Öresund	4,650	2015-04-01	14 800 300	14 800 300
Sp Öresund	3,500	2016-03-31	9 000 000	9 000 000
SBAB	1,920	2019-12-13	13 993 750	14 741 670
Swedbank	3,500	2017-06-12	14 639 751	14 639 751
Swedbank	2,500	rörligt	14 737 500	14 887 500
			67 171 301	68 069 221

Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	897 920	137 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 591 680	550 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	62 681 701	67 381 721
	67 171 301	68 069 221

Not 12 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	9 413 965	0	1 752 602	24 376	607 485
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond			369 000	238 485	-607 485
Årets resultat					-1 069 550
Belopp vid årets slut	9 413 965	0	2 121 602	262 861	-1 069 550

Underskrifter

Malmö den / 2015

Elwy Ekman

Ronny Hansson

Hansi Elfström

Christer Tigervall

Maria Lundin

Christina Björkander

Willy Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Thomas Anvelid EY
Auktoriserad revisor

Anders Eriksson
Intern revisor