

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma
716438-4211

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma, 716438-4211 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

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	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Ventilationsaggregat.		3 000 000	2020
Tak		3 000 000	2018
Fasad- Garage G 11 och 12+portar.	2014		
Portar & Entre höghus.		50 000	2018
Cykelgarage & garageombyggnad.		500 000	2016
Uthyrningsrum.		250 000	2016

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos NORDEUROPA FÖRSÄKRING.

5

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	
Elwy Ekman	Ordförande	2015-01-01--2015-04-15
Ronny Hansson	Ledamot, sekr	2015-01-01--2015-04-15
Hansi Elfström	Ledamot, v ordf	2015-01-01--2015-04-15
Willy Svensson	Ledamot	2015-01-01--2015-04-15
Christer Tigervall	Ledamot	2015-01-01--2015-04-15
Maria Lundin	Ledamot	2015-01-01--2015-04-15
Christina Björkander	Ledamot	2015-01-01--2015-04-15

Willy Svensson	Ordförande	2015-04-16--2015-12-31
Christer Tigervall	Ledamot, v ordf	2015-04-16--2015-12-31
Ronny Hansson	Ledamot, ekonomi	2015-04-16--2015-12-31
Eva Abrahamsson	Ledamot, sekr	2015-04-16--2015-12-31
Hansi Elfström	Ledamot	2015-04-16--2015-12-31
Elwy Ekman	Ledamot	2015-04-16--2015-12-31
Gunilla Lundström	Ledamot	2015-04-16--2015-12-31

Revisorer

Anders Eriksson		2015-01-01--2015-12-31
Thomas Anvellid Aukt.rev	EY	2015-01-01--2015-12-31

Revisorssuppleant

Göran Norstedt		2015-01-01--2015-12-31
----------------	--	------------------------

Valberedning

Tony Gustafsson	Sammanställande	2015-01-01--2015-12-31
Lennart Larsson		2015-01-01--2015-12-31
Maria Lundin		2015-04-16--2015-12-31

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2015.
Extra föreningsstämma hölls den 20 oktober 2015.

Medlemsinformation

Av föreningens 96 lägenheter har under året 12 st bytt ägare.
Av föreningens 2 kommunägda lägenheter har ingen under året bytt hyresgäst.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 123 medlemmar.
Övelåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar tas ut enligt stadgar.

8

Information av väsentligt värde som hänt under 2015

- Renovering av takhuvar till ventilation färdigställdes.
- 5 nya parkeringsplatser byggdes.
- Trädgården förnyades med nya häckplanteringar och arbetet med att förenkla föreningens trädgårdsarbete fortsatte.
- Rengöring utfördes av ventilationsanläggningen i samtliga lägenheter och obligatorisk ventelationskontroll (OVK) genomfördes i trevåningshuset.
- Föreningens arbete med råttbekämpning aktiverades med utplacering av fällor.
- Föreningen anskaffade hjärtstartare och påbörjade utbildning i HLR.
- Extra föreningsstämma 2015-10-20. Ärendet gällde ändring i föreningens stadgar. Detta godkändes av närvarande.
- Sedvanligt luciafirande

Planer inför 2016:

- Tillbyggnad av renovering av garage G3 med cykelgarage.
- Upprustning av uthyrningsrummet.
- Dessutom planeras för mindre fastighetsunderhåll under året.

Ingen höjning av årsavgifterna är planerad.

8

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	6 408	6 401	6 410	6 414
Resultat efter finansiella poster	1 647	-1 070	607	-202
Soliditet, %	15	14	15	14
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	801	799	801	801
Värmekostnad/kvm (kr)	94	91	98	97
Lån/kvm (kr)	8 638	8 656	8 886	8 904
Nettoränta/kvm (kr)	164	289	320	349

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	311
årets resultat	1 647 084
Totalt	1 647 395
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-369 000
balanseras i ny räkning	1 278 395

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

8

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	6 407 809	6 400 925
Övriga rörelseintäkter	2	44 522	71 190
Summa rörelseintäkter m.m.		6 452 331	6 472 115
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 081 973	-3 729 933
Övriga externa kostnader	6	-270 636	-396 108
Personalkostnader	7	-565 920	-523 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-646 790	-651 440
Summa rörelsekostnader		-3 565 319	-5 301 395
Rörelseresultat		2 887 012	1 170 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 922	47 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 257 849	-2 287 502
Summa finansiella poster		-1 239 927	-2 240 270
Resultat efter finansiella poster		1 647 085	-1 069 550
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 647 085	-1 069 550
Skatter			
Årets resultat		1 647 085	-1 069 550

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	75 402 376	76 031 441
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	17 725
Summa materiella anläggningstillgångar		75 402 376	76 049 166
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		75 402 876	76 049 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		187 833	128 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 543	45 314
Summa kortfristiga fordringar		233 376	173 777
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 762 496	2 887 040
Summa kassa och bank		4 762 496	2 887 040
Summa omsättningstillgångar		4 995 872	3 060 817
SUMMA TILLGÅNGAR		80 398 748	79 110 483

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 413 965	9 413 965
Yttre fond		1 314 602	2 121 602
Summa bundet eget kapital		10 728 567	11 535 567
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		311	262 861
Årets resultat		1 647 084	-1 069 550
Summa fritt eget kapital		1 647 395	-806 689
Summa eget kapital		12 375 962	10 728 878
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	67 030 301	67 171 301
Summa långfristiga skulder		67 030 301	67 171 301
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		150 273	406 979
Övriga skulder		43 329	22 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		798 883	780 625
Summa kortfristiga skulder		992 485	1 210 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 398 748	79 110 483

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
---------------------------	------	------

8

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivningen på byggnaden sker med 629.065,00 kr baserat på en återstående livslängd om 119 år

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,8330 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	6 132 381	6 122 847
Garage	202 200	206 350
Intäkter bilplats	72 700	71 200
Kabel-TV/bredband	528	528
	<u>6 407 809</u>	<u>6 400 925</u>

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Uthyrning	22 500	18 900
Förseningsavgifter intäkter	900	120
Överlåtelseavgifter	14 460	11 116
Pantsättningsavgift	6 660	6 200
Ofördelad försäkringsersättning	-	31 725
Övriga rörelseintäkter	2	3 129
Summa	<u>44 522</u>	<u>71 190</u>

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Städning	9 935	-
Extern tillsyn o besiktning	-	3 925
Hissbesiktning	-	2 769
Bevakningskostnader	4 095	3 920
Gångbanerenshållning/snöröjning	10 563	12 500
Summa	24 593	23 114

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Underhåll av dörrar/portar	6 580	17 138
Rep. Va, sanitet	27 069	61 832
Rep. värme	4 644	-
Rep. Ventilation	82 194	-
Rep. El	15 482	34 319
Underhåll hiss	19 556	12 412
Underhåll av lås	12 026	-
Rep, Tak, hänggrännor	203 452	230 954
Rep, fasad	-	846 350
Rep, Fönster	1 818	241
Övriga trädgårdskostnader	81 095	81 585
Underhåll övrigt	-	234 763
Rep/hårdgjorda ytor	52 698	-
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	-	25 509
Rep/Garage	-	732 711
Rep/P-plats	119 000	-
Summa	625 614	2 277 814

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	55 327	69 488
Värmekostnad	731 330	703 116
Vatten och avlopp	309 307	302 024
Soptömning	97 266	101 007
Fastig. försäkringspremie	39 482	50 122
Övriga fastighetskostnader	-	12 369
Kabel TV	67 600	66 924
Bredband och internet avgift	7 986	2 983
Fastighetsskatt	123 468	120 972
Summa	1 431 766	1 429 005

8

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	-	27 489
Hyra av maskiner och tekniska	4 523	-
Förbrukningsmaterial	60 561	91 143
Kontorsmaterial och trycksaker	622	-
Telekommunikation	5 052	5 365
Förvaltningskostnader övrigt	64 788	35 194
Revisionsarvoden externa	13 250	19 250
Kostnad möten/stämman	712	52 764
Förvaltningskostnad	84 316	87 360
Konsultarvoden	24 872	54 444
Inkasso- / Påminnelseavg.	160	-
Bankkostnader	8 103	6 045
Tidningar, tidskrifter	189	189
Övriga förvaltningskostnad	-	744
Övriga personbilskostnader	600	-
Frakter och transporter	2 888	16 120
Summa	270 636	396 107

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner	194 550	220 224
Löner till tjänstemän	130 220	90 083
Styrelsearvode	89 000	81 587
Arvode Internrevisor	4 999	-
Arvode till valberedning	7 000	-10
Bilresättning, skattefria	906	1 485
Sociala kostnader	132 870	128 482
Utbildning	6 375	2 063
Summa	565 920	523 914

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 645 472	83 645 472
	83 645 472	83 645 472
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 756 493	-8 127 428
-Årets avskrivning enligt plan	-629 065	-629 065
	-9 385 558	-8 756 493
Mark	1 142 462	1 142 462
Redovisat värde vid årets slut	75 402 376	76 031 441

8

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 875	111 875
	111 875	111 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-94 150	-71 775
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-17 725	-22 375
	-111 875	-94 150
Redovisat värde vid årets slut	-	17 725

Not 10 Inteckningslån

Bank	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Sp Oresund			-	14 800 300
Sp Oresund			-	9 000 000
SBAB	1,920	2019-12-13	13 968 750	13 993 750
Swedbank	3,500	2017-06-12	14 639 751	14 639 751
Swedbank			-	14 737 500
Swedbank	1,144	rörlig	19 210 900	-
Swedbank	1,144	rörlig	19 210 900	-
			67 030 301	67 171 301

Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	141 000	897 920
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	564 000	3 591 680
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	66 325 301	62 681 701
	67 030 301	67 171 301

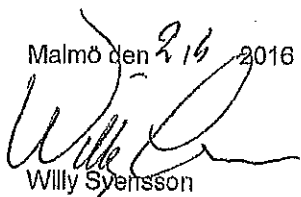
Not 12 Eget kapital

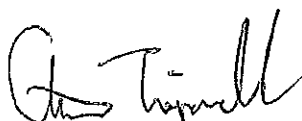
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	9 413 965	-	2 121 602	262 861	-1 069 550
Disposition enl årsstämmobeslut			393 000	-1 462 550	
lanspråktagande av yttre fond			-1 200 000	1 200 000	1 069 550
Årets resultat					1 647 084
Belopp vid årets slut	9 413 965	-	1 314 602	311	1 647 084

8

Underskrifter

Malmö den 21⁶ 2016

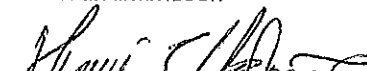

Willy Svensson

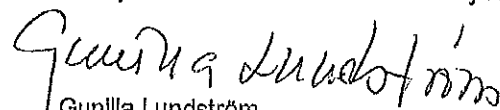

Christer Tigervall


Eva Abrahamsson

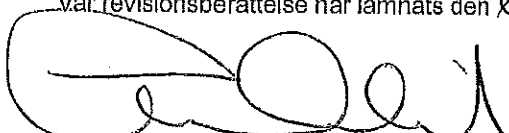

Ronny Hansson


Elwy Ekman


Hansi Elfström


Gunilla Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 14 2016


Thomas Anvelid EY
Auktoriserad revisor


Anders Eriksson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankaret i Lomma, org.nr 716438-4211

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ankaret i Lomma 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. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 den 31 december 2015 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 Brf Ankaret i Lomma för år 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 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.

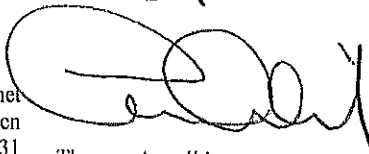
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 6/4 2016



Thomas Anvelid

Auktoriserad revisor

Anders Eriksson

Internrevisor

