



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Ankarkronan

797000-0571

2016-01-01 - 2016-12-31 M



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens ordförande har ordet

Vision

Styrelsens vision är att främja medlemmarnas ekonomi vad gäller boende samt skapa ökad trygghet, trivsel och miljö på vårt område. Detta bör åstadkommas genom att vi värnar om varandra, vår gemensamma egendom och vårt naturområde.

Drift och underhåll.

Under det gångna året har underhåll/investeringar utförts med ca 3,8 miljoner:

Byte av kallvattenledningar, ventiler för kall- och varmvatten i källare och kulvert under husen har utförts på Mjölkuddsvägen 237-269. Byte av dagvattenbrunnar och ledningar, nya platser för cyklar och piskställ samt asfaltering av E-gården. Byte av värmekabel i dagvattenledningarna och ny elcentral har installerats på Mjölkuddsvägen 221-235. Ny panel på garage 1-24 och 63-130. Målning av garagen har utförts av egen personal.

Städning av allmänna utrymmen: Undercentraler, elcentraler, cykelrum, barnvagnsutrymmen, matkällare, tvätthall samt byte av glödlampor i trapphusen plan 2 och 3.

Sommarjobbarna har utfört städarbeten, gräsklippning samt målningsarbete. Översyn av fastigheter och gräsytor har utförts. Inhyrd sopmaskin för vårstädning samt fordon för bortforsling av snö. Inhyrd lastbilslyft för rensning av snö från altantak och byte av lampor till kameraövervakning. Vår- och höststädning på området har utförts av boende. Snöröjning och halkbekämpning har utförts av egen personal.

Åtgärder år 2016

Lönekostnader och fasta kostnader har ökat något. Konsult har anlåtts för upprättande av rambeskrivning för byte av kallvattenledningar och ventiler för kall och varmvatten i källare och i kulvert på gårdar Mjölkuddsvägen 237-269. Upphandling och projektledning av övriga arbeten har utförts av egen personal. Styrelsemedlemmar har utfört arbeten om ca 700 timmar.

Intäkter

Föreningens intäkter kommer främst från medlemmarnas månadsavgifter. Utöver dessa har vi intäkter av uthyrning övernattningsrum, garage, carport, motorvärmplatser, matkällare och förråd.

Besiktning

Föreningens fastigheter anses vara i gott skick. Besiktning av fastigheter och området görs årligen.

Brandskydd

Brandskyddskontroller har utförts två gånger under året. Upptäckta brister har åtgärdas. Allmänna utrymmen som har belamrats med olika prylar skall tömmas och städas.

Julkaffe

Lördagen den 17 december 2016 inbjöds alla boende på julkaffe, en trevlig och välbesökt sammankomst som blivit tradition inom vår förening.

Slutord

Avslutningsvis vill jag tacka engagerade och aktiva styrelsemedlemmar, vår vicevärd Roger Noren och vår fastighetsskötare Urban Wikström samt våra sommarjobbare Linus Larsson, Martin Risberg, Andre Forsmark och Karl Nordström, för väl utfört arbete. Jag tackar även gårdsråden och samtliga boende för att ni hjälper till med att hålla området rent och snyggt. Ert engagemang hjälper oss att hålla låg nivå på avgifterna.

Stig Wahlberg
Styrelseordförande
Brf Ankarkronan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ankarkronan, 797000-0571 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mjölkudden 3:9, 3:14 och 3:16. På fastigheten har under 1965 uppförts 19 flerfamiljshus med adress Mjölkuddsvägen 165-269 och innehåller 312 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	21	
2 rum och kök	71	
3 rum och kök	190	
4 rum och kök	21	
5 rum och kök	9	
Bostäder	312	25 926

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Markarbete, byte dagvattenbrunnar, värmekablar Mjölkuddsvägen 221-235. Byte kallvattenledningar, ventiler i kulvert och källare Mjölkuddsvägen 237-269. Renovering fasader garage 1-24 och 63-130.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2016-11-01. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick. De närmsta åren planerar styrelsen byte av lägenhetsdörrar. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2011-01-01. Juli månad 2016 var avgiftsfri för alla bostadsrätter. Styrelsen har fastställt budgeten för 2017 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 416 kr/m². M

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Stig Wahlberg	ordförande
Lars Johansson	vice ordförande
Irene Norén	ledamot
Knut Barsk	ledamot
Eva Nordebo	ledamot
Peter Larsson	ledamot
Anna Gelfgren	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Ingvar Johansson
Inger Svensson
Mats Viklund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Stig Wahlberg, Irene Norén och Knut Barsk samt bland suppleanterna Ingvar Johansson och Inger Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stig Wahlberg, Lars Johansson, Peter Larsson och Roger Norén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Holmgren med Ulf Lindbäck som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning

Valberedning har varit Harriet Wahlberg, Enar Rönnbäck och Ulf Westin som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Stig Wahlberg, Knut Barsk och Irene Norén samt Lars Johansson och Inger Svensson som suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-18. Vid stämman deltog 76 medlemmar. Vid stämman behandlades följande motioner:

Stänga solariet - Bifall
Iordnigställa pingisrum, gym - Avslag
Basketkorg på bouleplan - Avslag
Byte belysning i garage - Styrelsen utreder frågan
Korttidsuthyrning motorvärmare - Styrelsen utreder frågan
5000 kr/gård för plantering - Bifall
Tidsbokning tvätthall - Avslag

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
El
Fjärrvärme

Leverantör

Bredbandsbolaget
ComHem
HSB Norr
Luleå energi
Luleå energi



Medlemsinformation

Under året har 29 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 405 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	12 441	13 521	13 669	13 735	13 478
Resultat efter fin.poster i tkr	-436	26	-1 278	-1 930	2 756
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	416	453	453	453	453
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	299	289	344	313	321
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	322	378	562	648	539
Likviditet i %*	355	407	391	351	376
Soliditet i %**	81,4	83,0	82,0	81,0	85,0

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 279 850	9 796 227	4 461 098	25 597
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2016-04-18			25 597	-25 597
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-3 438 097	3 438 097	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		2 000 000	-2 000 000	
Årets resultat				-435 755
Vid årets slut	2 279 850	8 358 130	5 924 792	-435 755

17

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 924 792
Årets resultat	-435 755
Totalt att disponera	5 489 037

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 489 037
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 440 779	13 387 021
Övriga rörelseintäkter	3	74 381	134 062
		<u>12 515 160</u>	<u>13 521 083</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-7 753 521	-7 525 543
Underhåll	5	-3 438 097	-4 238 176
Övriga externa kostnader	6	-262 142	-385 109
Personalkostnader	7	-1 321 094	-1 140 697
Avskrivningar	8	-226 059	-214 483
		<u>-13 000 913</u>	<u>-13 504 008</u>
Rörelseresultat		-485 753	17 075
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	50 038	8 522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40	-
		<u>49 998</u>	<u>8 522</u>
Resultat efter finansiella poster		-435 755	25 597
Resultat före skatt		-435 755	25 597
Årets resultat		-435 755	25 597



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	6 692 606	6 866 572
Inventarier	11	53 885	57 912
		<u>6 746 491</u>	<u>6 924 484</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		6 746 941	6 924 934
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 360	3 629
Aktuell skattefordran		233 611	252 708
Avräkning HSB Norr ek för		2 185 234	2 415 030
Övriga fordringar	12	4 262	2 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	631 969	267 996
		<u>3 056 436</u>	<u>2 941 749</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	10 000 000	10 000 000
Summa omsättningstillgångar		13 056 436	12 941 749
SUMMA TILLGÅNGAR		19 803 377	19 866 683

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 279 850	2 279 850
Yttre underhållsfond	15	8 358 130	9 796 227
		<u>10 637 980</u>	<u>12 076 077</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 924 792	4 461 098
Årets resultat		-435 755	25 597
		<u>5 489 037</u>	<u>4 486 695</u>
Summa eget kapital		16 127 017	16 562 772
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 212 075	887 111
Fond för inre underhåll	16	481 101	567 411
Övriga skulder	17	331 936	213 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 651 248	1 636 368
		<u>3 676 360</u>	<u>3 303 911</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 803 377	19 866 683

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

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 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. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 0,5% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 268 kr/lgh för 2016, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

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 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Avgifter	10 782 717	11 760 417
Hysesintäkter	933 425	949 575
Intäkter el	645 354	624 429
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	62 509	42 270
Intäkter gemensamhetsutrymmen	16 774	10 430
	12 440 779	13 387 121
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-100
	12 440 779	13 387 021

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	74 381	134 062
	74 381	134 062

Not 4 Drift

	2016	2015
Fastighetsskötsel	506 026	607 321
Reparationer	925 516	903 249
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 092 565	1 142 999
Uppvärmning	2 314 733	2 193 027
Vatten	874 457	802 543
Renhållning	490 793	494 576
Förvaltningskostnader	582 714	605 204
Försäkring	316 468	156 366
Fastighetsskatt/avgift	423 573	404 502
Kommunikation och media		
Datakommunikation	39 272	28 352
Kabel-TV	187 404	187 404
	7 753 521	7 525 543

Not 5 Underhåll

	2016	2015
Utfört underhåll installationer	84 063	69 000
Utfört underhåll mark	2 451 357	3 496 819
Utfört underhåll garage och parkering	902 677	672 357
	3 438 097	4 238 176

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial och - inventarier	99 064	30 139
Telefon och porto mm	19 691	29 374
Resekostnader	80	-
Kundförluster	60	-
Konsultarvoden, bankkostnader	7 613	4 783
Bolagsverket, årsredovisningar, fika	3 758	46 999
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	131 876	273 814
	262 142	385 109

Not 7 Personalkostnader

2016

2015

Vicevärd har varit Roger Norén

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	275 389	280 034
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	10 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	47 237	30 682
Utbildning	1 500	-
	334 126	313 716

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	559 160	468 859
Sociala kostnader	157 492	118 727
Pensionskostnader	18 292	27 844
Uttagsskatt	210 314	187 012
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 107	6 563
Övriga personalkostnader	34 603	17 976
	1 321 094	1 140 697

Not 8 Avskrivningar

2016

2015

Byggnader	167 194	167 194
Inventarier	52 093	47 289
Markinventarier	6 772	-
	226 059	214 483

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2016

2015

Ränteintäkter transaktionskonto	-	1 100
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	47 323	4 499
Övriga ränteintäkter	2 715	2 923
Summa	50 038	8 522

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	32 618 488	32 550 770
-Årets anskaffningar	-	67 718
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	32 618 488	32 618 488
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-28 324 516	-28 157 322
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-173 966	-167 194
Summa ackumulerade avskrivningar	-28 498 482	-28 324 516
Bokfört värde byggnader	4 120 006	4 293 972
Bokfört värde mark	2 572 600	2 572 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	6 692 606	6 866 572
Taxeringsvärde byggnader:	133 557 000	116 507 000
Taxeringsvärde mark:	49 363 000	35 159 000

Not 11 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	534 556	534 556
-Nyanskaffningar	48 066	-
	582 622	534 556
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-476 644	-429 355
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-52 093	-47 289
	-528 737	-476 644
Redovisat värde vid årets slut	53 885	57 912

Not 12 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	4 262	2 386
	4 262	2 386

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Ränteintäkter	5 625	2 916
Övrigt	626 344	265 080
	631 969	267 996

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fastränteplacering	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Fondbehållning vid årets början	9 796 227	14 577 649
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015	-	-4 440 246
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015	-	2 794 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	2 000 000	1 103 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-3 438 097	-4 238 176
Fondbehållning vid årets slut	8 358 130	9 796 227

Not 16 Fond för inre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	567 411	620 823
Uttag under året	-86 310	-53 412
	481 101	567 411

Not 17 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Personalens källskatt	72 125	10 637
Upplupna arbetsgivaravgifter	40 925	9 364
Uttagsskatt	210 314	187 012
Löneskatt	4 672	5 746
Övriga kortfristiga skulder	3 900	262
	331 936	213 021

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Semesterlöneskuld	141 071	114 115
Förutbetalda avgifter/hyror	1 111 579	1 106 511
Borevision	7 446	21 225
Föreningsvald revisor	-	3 000
Övrigt	391 152	391 517
	1 651 248	1 636 368

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	-	-

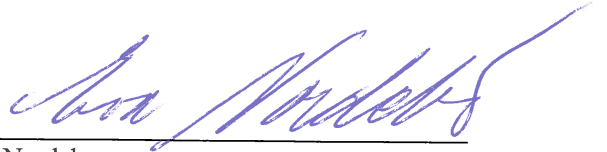
Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Fastigo	7 745	10 057

Luleå den 2017-03-15.



Stig Wahlberg



Eva Nordebo



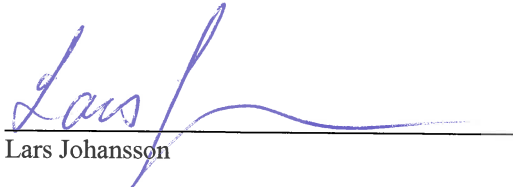
Irene Norén



Peter Larsson



Knut Barsk

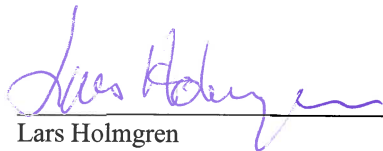


Lars Johansson

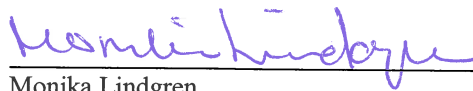


Anna Gelfgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-03-28



Lars Holmgren
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor KPMG AB,
av Borevision förordnat revisionsbolag

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till förmögenhetsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Drift kostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförelse mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningen stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse

som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som

föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallana årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankarkronan, org. nr 797000-0571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankarkronan för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ankarkronan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

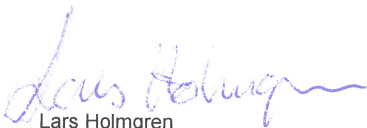
Luleå den 28 mar 2017



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor KPMG AB

Av Borevision förordnat revisionsbolag



Lars Holmgren

Av föreningen vald revisor