



Årsredovisning för

HSB:s Brf Ankarkronan

797000-0571

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

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 underhållet begränsats till en del åtgärder; städning av allmänna utrymmen, undercentraler, elcentraler, cykelrum, barnvagnsutrymmen, matkällare, tvätthall samt byte av glödlampor i trapphusen. Sommarjobbarna har utfört städarbeten, gräsklippning samt målningsarbete. Översyn av fastigheter och gräsytor har utförts. Vårstädning och krattning av gräsytor på området har utförts av boende. Höststädning av område. Inhyrd sopmaskin för vårstädning av områdets asfaltytor. Inhyrd lastmaskin och lastbil för bortforsling av snö. Snöröjning och halkbekämpning har utförts av egen personal. Skottning av snö från garagetak och carport har utförts av egen personal. Inhyrd lastbilslyft för rensning av snö från altantak och byte av lampor till kameraövervakning. Byte av kallvattenledningar, ventiler för kall- och varmvatten i källare och kulvert under husen har utförts på Mjölkuddsvägen 165-199. Byte av dagvattenbrunnar och ledningar. Nya platser för cyklar och piskställ och asfaltering av gården. Byte av ny värmekabel i dagvattenledningarna och ny central har utförts på Mjölkuddsvägen 203-219. Asfaltering vid garage 1 till 24 och carport A har utförts. Ny panel har utbyts på garagen 26 till 62, målning har utförts av egen personal. Montering av 7 st fläktar på garagetaken. Byte av dörr, panel och målning till sandförråd har utförts av egen personal. Arbeten utförda av entreprenörer har uppgått till ca 3,9 miljoner kr.

Åtgärder år 2015

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 gård Mjölkuddsvägen 165-199. Upphandling och projektledning av övriga arbeten har utförts av egen personal. Styrelsemedlemmar har på ideell basis utfört arbeten på totalt 175-250 tim.

Intäkter

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

Besiktning

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

Brandskydd

Brandskyddskontroller har utförts enligt rekommenderade årliga intervaller. Upptäckta brister har åtgärdas. Allmänna utrymmen som belamrats med olika prylar skall tömmas och städas.

Julkaffe, Jubileumsfest

Lördagen den 19 december 2015 inbjöds alla boende på julkaffe, en trevlig och välbesökt sammankomst som blivit tradition inom vår förening. Lördagen den 14 november firade föreningen 50-års jubileum på hotell Nordkalotten med mat och underhållning som uppskattades av festdeltagarna.

Slutord

Avslutningsvis vill jag tacka engagerade och aktiva styrelsekolleger, vår vicevärd Roger Noren och vår fastighetsskötare Urban Wikström, våra sommarjobbare Amanda Johansson, Linn Edin, André Forsmark, Martin Risberg och Linus Larsson, för väl utfört arbete. Jag tackar er boende för att ni skottar snö, städar, planterar, vattnar och håller området rent och snyggt. Även detta hjälper oss att hålla låg nivå på avgifterna.

Stig Wahlberg
Styrelseordförande
Brf Ankarkronan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för 2033 HSB:s Brf Ankarkronan, 797000-0571 får härmed avge årsredovisning för 2015.

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 313 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB-Fastighetsförsäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår (EJ) 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 och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder,rep kallvattenledningar, rep dagvattenbrunnar, asfaltering och översyn grönområden.

Under 2016 kommer följande underhållsåtgärder att utföras: Asfaltering, byte av dagvattenledningar och dagvattenbrunnar, byte av kallvattenledningar och ventiler till lägenheter, byte av ytterpanel på ytterligare tre garagelängor samt rep av uthyrningsrum på Mjölkuddsv 213.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2015-05-26. De brister som upptäcktes har åtgärdats. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2011-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat om oförändrade årsavgifter och en avgiftsfri månad juli 2016. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 453 kr/m². 

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

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

Suppleanter

Ingvar Johansson
Inger Svensson
Eva Nordebo

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Enar Rönnbäck, Lars Johansson och Peter Larsson samt bland suppleanterna Eva Nordebo.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stig Wahlberg, Enar Rönnbäck, 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, May Öhman och Ulf Westin som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-20. Vid stämman deltog 84 medlemmar. En extrastämma hölls 2015-09-14 då föreningen tog ett andra beslut om att anta nya stadgar. Vid extrastämman deltog 35 medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 409 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. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning i tkr	13 521	13 669	13 735	13 478	13 489
Resultat efter fin.poster i tkr	26	-1 278	-1 930	2 756	-3 366
Årsavgifter bostäder, kr/m2	453	453	453	453	453
Driftskostnad, kr/m2	289	344	313	321	295
Låneskuld, kr/m2	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2	378	562	648	539	697
Likviditet i %*	407	391	351	376	270
Soliditet i %**	83	82	81	85	79

* Likviditet = Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Resultatdisposition

Belopp i kr

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 461 098
Årets resultat	25 597
Balanseras i ny räkning	4 486 695

Förändring av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	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	1 103 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-4 238 176
	9 796 227

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

Framtida utveckling

Föreningen förväntar sig att 2016 års resultat blir i likhet med 2015 års resultat.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	13 334 321	13 518 718
Övriga rörelseintäkter	2	186 762	150 114
		13 521 083	13 668 832
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	3	-7 534 538	-8 931 335
Underhåll	4	-4 238 176	-4 440 246
Övriga externa kostnader	5	-376 113	-99 399
Personalkostnader	6	-1 140 697	-1 290 765
Avskrivningar	7	-214 483	-289 770
		-13 504 008	-15 051 514
Rörelseresultat		17 075	-1 382 682
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 522	104 869
		8 522	104 869
Resultat efter finansiella poster		25 597	-1 277 813
Resultat före skatt		25 597	-1 277 813
Årets resultat		25 597	-1 277 813

11

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 866 572	6 966 048
Inventarier	10	57 912	105 201
		<u>6 924 484</u>	<u>7 071 249</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 924 934</u>	<u>7 071 699</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 629	9 247
Aktuell skattefordran		252 708	260 846
Avräkning HSB Norr ek för		2 415 030	2 093 253
Övriga fordringar	11	2 386	119 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	267 996	506 717
		<u>2 941 749</u>	<u>2 989 443</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	10 000 000	10 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>12 941 749</u>	<u>12 989 443</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 866 683</u>	<u>20 061 142</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 279 850	2 279 850
Yttre underhållsfond		9 796 227	14 577 649
		12 076 077	16 857 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 461 098	957 489
Årets resultat		25 597	-1 277 813
		4 486 695	-320 324
Summa eget kapital		16 562 772	16 537 175
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		887 111	1 072 689
Fond för inre underhåll	15	567 411	620 823
Övriga skulder	16	213 021	229 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 636 368	1 600 601
		3 303 911	3 523 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 866 683	20 061 142

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	49 184 800	49 184 800
Varav i eget förvar	11 628 800	11 628 800

Ansvarsförbindelser

Fastigo	10 057	9 030
---------	--------	-------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

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 0,6% 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

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift från 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 243 kr/lgh för 2015, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

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 sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna. M

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Avgifter	11 760 417	11 765 532
Hysesintäkter	949 575	1 023 285
Intäkter el	624 429	730 014
	13 334 421	13 518 831

Avgår

Rabatter/Avdrag	-100	-113
	13 334 321	13 518 718

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, pantförskrivning, överlåtelser	186 762	150 114
	186 762	150 114

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	647 549	491 632
Reparationer	903 249	2 325 640
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 142 999	1 547 561
Uppvärmning	2 193 027	1 904 037
Vatten	802 543	868 859
Renhållning	494 576	420 744
Förvaltningskostnader	573 971	642 275
Försäkring	156 366	131 799
Fastighetsskatt/avgift	404 502	396 371
Kommunikation och media		
Datakommunikation	28 352	30 628
Kabel-TV	187 404	171 789
	7 534 538	8 931 335

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	64 431
Utfört underhåll installationer	69 000	3 519 941
Utfört underhåll mark	3 496 819	-
Utfört underhåll garage och parkering	672 357	855 874
	4 238 176	4 440 246

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial och - inventarier	21 144	11 685
Telefon och porto mm	29 374	39 499
Risikkostnader	4 783	7 074
Bolagsverket, årsredovisningar, fika	46 999	23 034
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	273 813	18 107
	376 113	99 399

Not 6 Personalkostnader

2015 2014

Vicevärd har varit Roger Norén

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	280 034	271 290
Bilersättningar	-	4 666
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	7 000
Sociala kostnader förtroendevalda	30 682	22 646
	313 716	305 602

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	468 859	512 544
Sociala kostnader	118 727	146 166
Pensionskostnader	27 844	-4 453
Uttagsskatt	187 012	205 829
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 563	108 888
Övriga personalkostnader	17 976	16 189
	1 140 697	1 290 765

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	167 194	242 481
Inventarier	47 289	47 289
	214 483	289 770

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter transaktionskonto	1 100	19 798
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	4 499	81 955
Övriga ränteintäkter	2 923	3 116
Summa	8 522	104 869

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	32 550 770	32 550 770
-Årets anskaffningar	67 718	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	32 618 488	32 550 770
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-28 157 322	-27 914 841
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-167 194	-242 481
Summa ackumulerade avskrivningar	-28 324 516	-28 157 322
 Bokfört värde byggnader	4 293 972	4 393 448
Bokfört värde mark	2 572 600	2 572 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	6 866 572	6 966 048

Taxeringsvärde byggnader:	116 507 000	116 507 000
---------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde mark:	35 159 000	35 159 000
----------------------	------------	------------

Not 10 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	534 556	534 556
-Nyanskaffningar		-
	<u>534 556</u>	<u>534 556</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-429 355	-382 066
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-47 289	-47 289
	<u>-476 644</u>	<u>-429 355</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 912	105 201

Not 11 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	404
Skattekonto	2 386	118 976
	<u>2 386</u>	<u>119 380</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Ränteintäkter	2 916	31 192
Övrigt	265 080	475 525
	<u>267 996</u>	<u>506 717</u>

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fastränteplacering	10 000 000	10 000 000
	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>

Not 14 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 279 850	14 577 649	957 489	-1 277 813
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-04-20		-1 646 246	368 433	1 277 813
Förändring i yttre fond enl. styrelsebeslut 2015-12-31		-3 135 176	3 135 176	
Årets resultat				25 597
Vid årets slut	2 279 850	9 796 227	4 461 098	25 597

Not 15 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	620 823	793 933
Uttag under året	-53 412	-173 110
	<u>567 411</u>	<u>620 823</u>

Not 16 Övriga skulder

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Personalens källskatt	10 637	11 881
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 364	9 359
Uttagsskatt	187 012	205 829
Löneskatt	5 746	2 785
Övriga kortfristiga skulder	262	-
	213 021	229 854

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Semesterlöneskuld	114 115	-
Förutbetalda avgifter/hyror	1 106 511	1 038 398
Borevision	21 225	20 705
Föreningsvald revisor	3 000	-
Övrigt	391 517	541 498
	1 636 368	1 600 601

Luleå den 2016-.....-.....



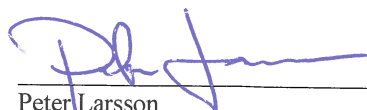
Stig Wahlberg



Enar Rönnbäck



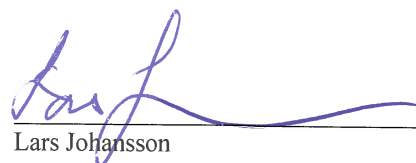
Irene Norén



Peter Larsson



Knut Barsk

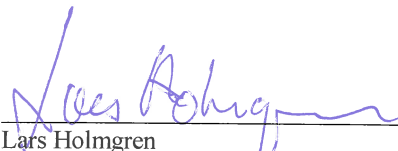


Lars Johansson

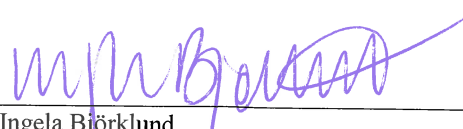


Anna Gelfgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-04-04-.....



Lars Holmgren
Av föreningen vald revisor



Ingela Björklund
Auktoriserad revisor KPMG AB,
av Borevision förordnat revisionsbolag

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ankarkronan 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 BRF Ankarkronans 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Ankarkronan 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.

Revisorns 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå den 4/4 - 16



Ingela Björklund
Auktoriserad revisor KPMG
AB, av Bo Revision förordnat revisionsbolag



Lars Holmgren
Av föreningen vald revisor

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 förningsstämman 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 omföring 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 sköt 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.