

ÅRSREDOVISNING

Brf Ankaret i Oxelösund

Orgnr 719000-2183

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-07-18.

Fastighet

Föreningens egendom omfattar fastigheten Prisman 4 i Oxelösunds kommun med adress Kaptensgatan 1 - 3. Husen färdigställdes år 1953 och innehåller 20 bostäder om 1 223 m² samt 2 lokaler om 123 m².

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som är upprättad under år 2007. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Väsentliga händelser under året

Byggt in sopbehållarna i ett kärlskåp levererat av San Sac.

Den stadgeenliga årliga besiktningen har genomförts.

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Takbyte	1985
Fönsterbyte	1999
Stambyte	2003
Renovering kök	2003
Renovering badrum	2003
Byte av lägenhetsdörrar	2003
Inglasning/förstoring av balkonger	2005

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2014
På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Maud Linder	ordförande
Jan Göransson	vice ordförande och sekreterare
Jeanne Lundkvist	
Susanne Johansson	utsedd av HSB Södermanlands län

Suppleanter har varit:

Gunilla Zaloga	
Kjell Nilsson	utsedd av HSB Södermanlands län

Styrelsen har hållit 4 sammanträden under året.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Jan Göransson samt suppleanten Gunilla Zaloga..

Valberedning

Valberedning har varit Maud Linder och Jan Göransson.

Fullmäktigeledamöter

Föreningen har utsett Jeanne Lundkvist som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Naheeda Afzal som suppleant.

Revisor

Revisor har varit Laila Nilsson, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fastighetsförvaltning

Vicevärd för föreningen har varit Jan Göransson och Maud Linder.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Service.
Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Södermanland

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2014 uppgick till i genomsnitt 563 kr/m² lägenhetsyta

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2009 med 6 %. Hyrorna för lokaler höjdes den 1 januari 2009 med 6 %.

Allmänt

Kabel-tv finns i föreningen. ComHem uppgraderade nätet till ”3 hål i väggen”.

Utbyte av befintliga tv-jack samt förstärkare i fastighetsnätet som fått bredbandsaccess.

Det finns även tillgång till samlingslokal inom föreningen. .

Studie- och fritidsverksamhet.

Ingen studie- och fritidsverksamhet har förekommit under verksamhetsåret.

Förväntad framtida utveckling

Enligt budget för år 2015 planeras ingen avgiftshöjning under året.

Föreningen har 3 stycken lån som villkorsändras under år 2015, på sammanlagt ca 1,9 miljoner kronor.

Ekonomi

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter bostäder	688 896	688 896	688 896	688 896	688 896
Årets resultat	126 634	5 194	159 256	128 181	94 413
Balansomslutning	4 962 224	4 996 458	4 966 782	4 918 570	4 863 244
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	563	563	563	563	563
Driftkostnad, kr/kvm	363	390	347	356	345
Ränta, kr/kvm	89	108	118	123	132
Lån, kr/kvm	3 026	3 104	3 180	3 256	3 332
Fond för yttre underhåll	418 414	471 039	410 039	349 039	310 414

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Balanserat resultat	389 667
Årets resultat	126 634
Till stämmans förfogande	<u>516 302</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	-42 869
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	61 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	<u>0</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	18 131
Resultat att balansera i ny räkning	<u>498 171</u>
	516 302

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	418 414
Förändring underhåll	<u>18 131</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	436 545

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter 



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ankaret i Oxelösund

Orgnr 719000-2183

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	837 140	837 616
Övriga rörelseintäkter		0	9 785
Summa rörelseintäkter		837 140	847 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-390 000	-418 901
Övriga externa kostnader	3	-61 183	-60 798
Underhåll enligt plan	4	-42 869	-113 625
Personalkostnader	5	-17 749	-22 560
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-106 103	-112 576
Summa rörelsekostnader		-617 904	-728 460
Rörelseresultat		219 236	118 941
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 081	18 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 683	-131 911
Summa finansiella poster		-92 602	-113 747
Resultat efter finansiella poster		126 634	5 194
Årets resultat		126 634	5 194

nf



HSB – där möjligheterna bor.

HSB Brf Ankaret i Oxelösund

Orgnr 719000-2183

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 709 760	3 815 863
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 709 760	3 815 863
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 710 260	3 816 363
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		62	9
Aktuell skattefordran		6 672	6 672
Avräkningskonto HSB Södermanland		511 433	355 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 797	117 460
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		551 964	480 095
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	700 000	700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		700 000	700 000
Summa omsättningstillgångar		1 251 964	1 180 095
SUMMA TILLGÅNGAR		4 962 224	4 996 458



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ankaret i Oxelösund

Orgnr 719000-2183

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 420	31 420
Fond för yttre underhåll		418 414	471 039
<i>Summa bundet eget kapital</i>		449 834	502 459
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		389 667	331 848
Årets resultat		126 634	5 194
<i>Summa fritt eget kapital</i>		516 302	337 042
Summa eget kapital		966 136	839 501
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 701 172	3 795 672
Summa långfristiga skulder		3 701 172	3 795 672
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 690	178 407
Övriga skulder	12	107 025	97 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	127 201	85 645
Summa kortfristiga skulder		294 916	361 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 962 224	4 996 458

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Uttagna fastighetsinteckningar	4 829 000	4 829 000
Summa ställda säkerheter	4 829 000	4 829 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen 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 beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 75 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,86%.

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 840 kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	739 116	739 116
Hyrer	121 500	121 500
Avsättning till inre fond	-23 476	-23 000
Summa nettoomsättning	837 140	837 616



HSB – där möjligheterna bör

HSB Brf Ankaret i Oxelösund

Orgnr 719000-2183

2 Driftskostnader	2014	2013
Reparation, förbrukningsmaterial mm	292	0
Löpande underhåll	31 408	52 022
El-avgifter	17 738	19 431
Uppvärmningsavgifter	123 040	126 154
Vatten och avlopp	50 215	53 812
Sophämtning	19 895	19 894
Försäkringar	10 902	7 786
Kabel-tv /Bredband	26 332	25 778
Fastighetsskötsel	79 719	79 266
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	25 459	25 459
Förvaltningskostnader	5 000	5 000
Övriga kostnader	0	4 299
Summa driftskostnader	390 000	418 901
3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Kreditupplysning	405	405
Gåvor, representation och bidrag	0	700
Kontorsmaterial och porto	3 567	0
Telefonkostnader	2 000	3 000
Inkassokostnader	2 392	5 364
Revisionsarvoden externt	8 234	7 847
Administrativ förvaltning enligt avtal	39 462	38 764
Administrativ förvaltning extrabest	323	647
Rabatt på inköp HSB Södermanland	-6 708	-7 181
Övriga förvaltningskostnader	697	-1
Medlemsavgift HSB	9 000	9 000
Årsstämma	1 811	2 253
Summa övriga externa kostnader	61 183	60 798
4 Underhåll enligt plan	2014	2013
Underhåll enligt plan	42 869	113 625
Summa underhåll enligt plan	42 869	113 625
5 Personalkostnader	2014	2013
Arvode styrelse	7 400	8 600
Arvode vicevärd	6 000	9 000
Arvode föreningsvald revisor	700	900
Sociala avgifter	3 260	4 060
Övriga personalkostnader	389	0
Summa personalkostnader	17 749	22 560

6 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1969

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 708 350 5 708 350

Ingående anskaffningsvärde mark

27 800 27 800

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 736 150 5 736 150

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-1 920 287 -1 807 711

Årets avskrivningar

-106 103 -112 576

Utgående ackumulerad avskrivning

-2 026 390 -1 920 287

Utgående redovisat värde

3 709 760 3 815 863

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

5 200 000 5 200 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

455 000 455 000

Taxeringsvärder mark - bostäder

1 453 000 1 453 000

Taxeringsvärder mark - lokaler

95 000 95 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:

7 203 000 7 203 000

Fastighetsbeteckning

Prisman 4

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2014-12-31 2013-12-31

Andel i HSB

500 500

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Upplupna ränteintäkter gem inlåning

7 508 607

Förutbet kostnader

19 581 6 099

Upplupna intäkter

6 708 110 754

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 797 117 460

9 Övriga kortfristiga placeringar

2014-12-31 2013-12-31

Kortfr placering via HSB Södermanland

700 000 700 000

Summa kortfristiga placeringar

700 000 700 000

10 Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 420	0	471 039	331 848	5 194	839 501
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				5 194	-5 194	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			61 000	-61 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-113 625	113 625		0
Årets resultat					126 634	126 634
Belopp vid årets utgång	31 420	0	418 414	389 667	126 634	966 136

11 Övriga skulder till kreditinstitut

2014-12-31

2013-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	3,05	2015-09-01	21 000	183 750	204 750
Stadshypotek	2,97	2015-12-01	19 252	924 029	943 281
Stadshypotek	2,72	2017-03-01	17 840	928 421	946 261
Stadshypotek	2,12	2015-02-20	15 000	842 500	857 500
Stadshypotek	2,34	2017-06-30	21 408	822 472	843 880
			94 500	3 701 172	3 795 672

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

99 152

3 602 020

Finns SWAP-avtal knutna till föreningen

Nej

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,64

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

396 608

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

3 205 412

12 Övriga skulder

2014-12-31

2013-12-31

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	97 232	106 787
Uttag under året	-13 683	-32 555
Avsättning	23 476	23 000
Utgående värde	107 025	97 232

Summa övriga skulder

107 025

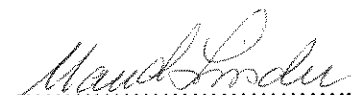
97 232

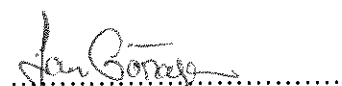
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

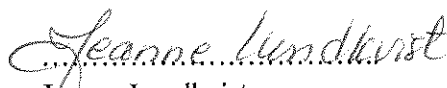
2014-12-31 2013-12-31

Upplupna löner och arvoden	14 100	14 100
Uppl lagstadgade avgifter	3 300	3 300
Upplupna förbrukningskostnader	10 163	9 854
Förutbetalda hyror och avgifter	62 437	49 832
Upplupna räntekostnader	6 734	8 559
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 467	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 201	85 645

Oxelösund den 11/3 2015


Maud Linder

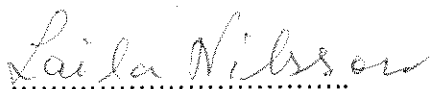

Jan Göransson

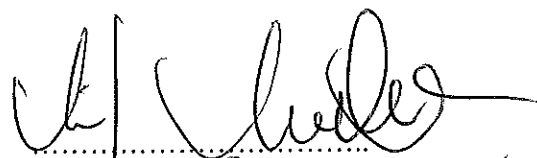

Jeanne Lundkvist


Susanne Johansson

.....

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2015


Laila Nilsson
Av föreningen vald revisor


LEIF ANNERSTAM
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman HSB Brf Ankaret,
org.nr 719000-2183

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret för år 2014.

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 fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamåls-enliga 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 ändamåls-enligheten i de redovisningsprinciper som 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 2014 och 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 HSB Brf Ankaret för år 2014

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen

Revisorns ansvar

Vår 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 ersättnings-skyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelse-ledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisnings-lagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamåls-enliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltnings-berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Oxelösund den

17/3

2015

Laila Nilsson

Nilsson, Laila

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Fördelning av kostnader 2014

