allabrf.se

2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Ankaret

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ankaret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eva Kristina Förare	Ledamot
Helen Margareta Lundholm	Ledamot
Bo Eivin Nordström	Ledamot
Carl Ove Sören Olsson	Ledamot
Nils Åke Rundkvist	Ledamot
Leif Henrik Eriksson	Suppleant
Nils Sylvin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Leif Henrik Eriksson, Helen Margareta Lundholm, Bo Eivin Nordström och Nils Åke Rundkvist.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young

Valberedning

Gunilla Bylund	
Ulla-Maj Rundkvist	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-11.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bonässkiftet 1:2	1992	Örnsköldsvik

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

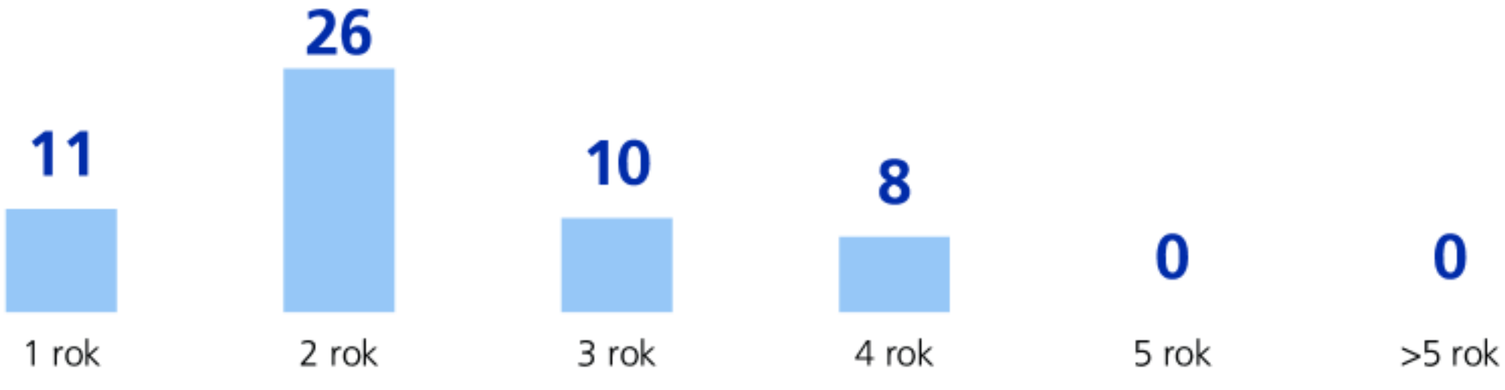
Uppvärmning sker via bergvärme/Olja.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 961 m², varav 3 605 m² utgör lägenhetsyta och 356 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Lusthus

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades 2015-11-17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nya Garageportar	2014 - 2015
Utökad bergvärmeanläggning	2013
Värmesystem vattenrening	2012
Ventilation	2012
Soprum	2007
Ny bergvärmeanläggning	2005

Planerat underhåll	År
Byte av garageportar	2015

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

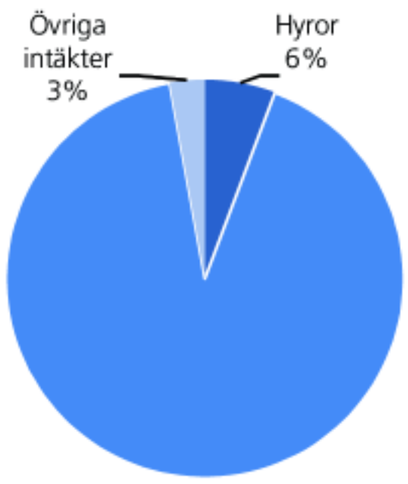
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone AB
Trappstädning	Rent Av i Örnsköldsvik AB
Elleveranser	OK/Q8
Kabel-TV	AB Svensk Programagentur
TV-antennanläggning	Nylanders Service
Tvättutrustning	Nylanders Service
Avloppsnät	Avloppsteknik Svenska AB
Snöröjning	Nabbsundet Maskin

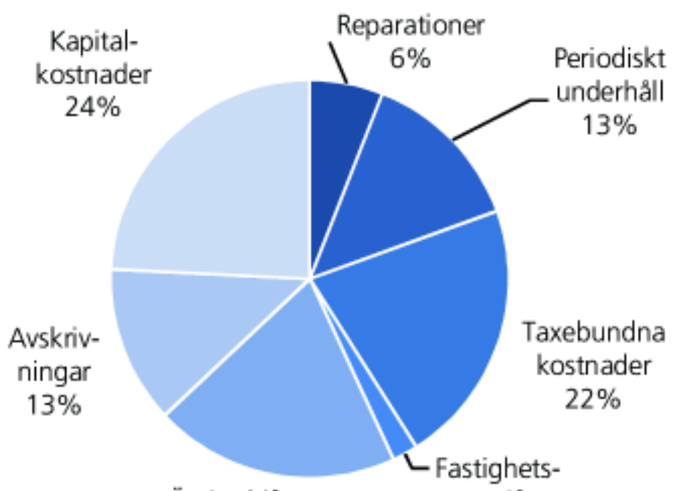
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 341 948**	**1 898 490**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 170 932	3 132 500
Finansiella intäkter	10 720	9 918
Minskning kortfristiga fordringar	0	38 655
Ökning av kortfristiga skulder	16 923	0
	3 198 575	**3 181 073**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 679 152	1 488 774
Finansiella kostnader	645 520	713 983
Ökning av materiella anläggningstillgångar	20 759	0
Ökning av kortfristiga fordringar	96	0
Minskning av långfristiga skulder	361 096	356 096
Minskning av kortfristiga skulder	0	178 763
	2 706 623	**2 737 616**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 833 900**	**2 341 948**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**491 952**	**443 458**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
26 garageportar har bytts ut till takskjutsportar. Entréernas fasadytor har tvättats fri från beläggningar.

Matavfallssortering har införts.

Varmvattenförsörjningen har förbättras med ny cirkulationspump och en termostat i varje hus för jämnare vattentemperatur.

Händelser efter året
Förbättring av asfaltytorna framför garagen. Förbättring av gräsytor.

Indragning av fiberanslutning till alla lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Överlåtelser under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	808	807	807	812
Hyror/m² hyresrättsyta	55	55	55	64
Lån/m² bostadsrättsyta	5 441	5 541	5 640	5 767
Elkostnad/m² totalyta	88	81	98	103
Värmekostnad/m² totalyta	0	10	18	11
Vattenkostnad/m² totalyta	46	39	44	40
Kapitalkostnader/m² totalyta	163	180	210	239
Soliditet (%)	16	14	12	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	515	603	448	309
Nettoomsättning (tkr)	3 082	3 052	3 046	3 044

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 605 m² bostäder och 356 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	515 414
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 060 222
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 400
summa balanserat resultat	**1 289 236**

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-650 511
av fond för yttre underhåll ianspråktas	361 275
att i ny räkning överförs	**1 000 000**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	3 081 823	3 064 928
Övriga rörelseintäkter	Not 2	89 109	67 572
Summa rörelseintäkter		**3 170 932**	**3 132 500**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 352 716	-1 182 555
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 260	-81 978
Personalkostnader	Not 5	-242 176	-224 240
Avskrivningar	Not 6	-341 566	-336 952
Summa rörelsekostnader		**-2 020 719**	**-1 825 726**
RÖRELSERESULTAT		**1 150 213**	**1 306 774**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 720	9 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-645 520	-713 983
Summa finansiella poster		**-634 800**	**-704 065**
ÅRETS RESULTAT		**515 414**	**602 709**

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	20 781 027	21 107 496
Maskiner och inventarier	Not 8	79 050	73 388
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 860 076**	**21 180 883**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**20 860 076**	**21 180 883**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 130 547	1 650 573
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	377
Summa kortfristiga fordringar		**2 130 547**	**1 650 950**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		744 605	732 153
Summa kassa och bank		**744 605**	**732 153**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 875 152**	**2 383 104**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 735 228**	**23 563 987**

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		732 100	732 100
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 827 224	1 784 737
Summa bundet eget kapital		**2 559 324**	**2 516 837**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		773 821	213 599
Årets resultat		515 414	602 709
Summa fritt eget kapital		**1 289 235**	**816 308**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 848 559**	**3 333 145**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 150 290	19 531 386
Summa långfristiga skulder		**19 150 290**	**19 531 386**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	376 096	356 096
Leverantörsskulder		79 296	72 264
Övriga skulder		23 695	13 871
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	257 292	257 225
Summa kortfristiga skulder		**736 379**	**699 456**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 735 228**	**23 563 987**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	38 077 000	38 077 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	118 år	118 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 - 30 år	20 - 30 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Energiåtgärder	10 år	10 år
Markanläggning	20 - 30 år	20 - 30 år
Maskiner	3 - 10 år	10 år
Ventilation	30 år	30 år

Not 1 NETTOOMSÄTTNING

	2015	**2014**
Årsavgifter	2 899 424	2 898 065
Hyror lokaler	20 419	20 419
Hyror parkering	38 110	30 550
Hyror garage	123 000	103 110
Fakturerade kostnader	800	12 716
Öresutjämning	70	68
	3 081 823	**3 064 928**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2015	**2014**
Övriga erhållna bidrag	89 106	64 866
Övriga intäkter	3	2 706
	89 109	**67 572**

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	17 438	11 334
Städning entreprenad	19 586	19 145
Sotning	1 629	1 838
Hissbesiktning	5 059	4 885
Gård	1 420	2 032
Serviceavtal	76 625	95 042
Förbrukningsmateriel	17 941	11 525
Fordon	6 872	7 441
	146 569	**153 242**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 020	50
Brf Lägenheter	0	5 725
Lokaler	0	120
Gemensamma utrymmen	628	0
Tvättstuga	15 308	9 460
Entré/trapphus	744	0
Lås	3 984	5 004
Installationer	9 938	0
VVS	13 688	1 275
Värmeanläggning/undercentral	25 727	14 771
Ventilation	21 357	14 058
Elinstallationer	0	5 393
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 273	12 573
Hiss	30 406	1 316
Fasad	15 750	0
Mark/gård/utemiljö	2 307	22 740
Garage/parkering	798	0
	158 927	**92 485**
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	27 500	0
Garage/parkering	333 775	243 913
	361 275	**243 913**
Taxebundna kostnader		
El	347 892	321 051
Olja	0	38 225
Vatten	182 632	156 175
Sophämtning/renhållning	42 083	36 935
	572 607	**552 386**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	24 976	46 393
Tomträttsavgäld	2 000	3 333
Kabel-TV	30 516	34 957
	57 492	**84 683**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**55 846**	**55 846**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 352 716**	**1 182 555**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015	2014
Kreditupplysning	0	894
Tele- och datakommunikation	7 381	8 243
Övriga förluster	188	0
Revisionsarvode extern revisor	10 000	138
Föreningskostnader	2 529	6 479
Förvaltningsarvode	51 612	50 302
Administration	3 831	4 463
Korttidsinventarier	2 990	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 730	11 460
	84 260	**81 978**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har en anställd man.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	61 000	51 932
Löner	154 615	137 939
Kostnadsersättningar	3 227	5 950
Sociala kostnader	23 334	28 418
	242 176	**224 240**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2015	2014
Byggnad	200 000	200 000
Förbättringar	123 240	123 240
Markanläggning	3 229	3 228
Maskiner	15 097	10 484
	341 566	**336 952**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 722 607	29 722 607
Utgående anskaffningsvärde	**29 722 607**	**29 722 607**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 565 111	-3 238 643
Årets avskrivningar enligt plan	-326 469	-326 468
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 891 580**	**-3 565 111**
Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-5 050 000	-5 050 000
Utgående nedskrivning	**-5 050 000**	**-5 050 000**
Planenligt restvärde vid årets slut	**20 781 027**	**21 107 496**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	956 600	956 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 937 000	14 937 000
Taxeringsvärde mark	2 227 000	2 227 000
	17 164 000	**17 164 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	16 542 000	16 542 000
Lokaler	622 000	622 000
	17 164 000	**17 164 000**

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	421 262	421 262
Nyanskaffningar	20 759	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**442 021**	**421 262**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-347 874	-337 390
Årets avskrivningar enligt plan	-15 097	-10 484
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-362 971**	**-347 874**
Redovisat restvärde vid årets slut	**79 050**	**73 388**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Löneförskott	140	140
Skattekonto	4 707	4 557
Skattefordran	14 983	14 983
Klientmedel hos SBC	2 089 295	1 609 794
Fordringar	21 422	21 100
	2 130 547	**1 650 573**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	377
	0	**377**

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	686 050	0	0	686 050
Upplåtelseavgifter	46 050	0	0	46 050
Fond för yttre underhåll	1 827 224	286 400	-243 913	1 784 737
S:a bundet eget kapital	**2 559 324**	**286 400**	**-243 913**	**2 516 837**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	773 821	-286 400	846 622	213 599
Årets resultat	515 414	515 414	-602 709	602 709
S:a fritt eget kapital	**1 289 235**	**229 014**	**243 913**	**816 308**
S:a eget kapital	**3 848 559**	**515 414**	**0**	**3 333 145**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 784 737	750 365
Reservering enligt stadgar	286 400	286 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	839 584
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-243 913	-91 612
Vid årets slut	**1 827 224**	**1 784 737**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	2,110 %	3 261 630	3 369 030	2020-04-28
SEB	2,400 %	3 963 750	4 056 250	2017-06-28
SEB	2,990 %	3 963 750	4 056 250	2016-11-28
SEB	2,820 %	1 850 000	1 890 000	2016-04-28
SEB	1,780 %	1 902 000	1 907 000	2018-11-28
Handelsbanken	5,280 %	4 585 256	4 608 952	2017-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		**19 526 386**	**19 887 482**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-376 096	-356 096	
		19 150 290	**19 531 386**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 645 906 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	43 421	42 895
Förutbetalda avgifter och hyror	213 871	214 330
	257 292	**257 225**

Styrelsens underskrifter

BONÄSSUND den 12 / 4 2016

Eva Kristina Förare
Ledamot

Helen Margareta Lundholm
Ledamot

Bo Eivin Nordström
Ledamot

Carl Ove Sören Olsson
Ledamot

Nils Åke Rundkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2016
Ernst & Young AB

Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret, org.nr 716460-3222.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret för år 2015-01-01- 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ankaret för år 2015-01-01-2015-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall den 21 april 2016

Ernst & Young AB

Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Brf Ankaret
716460-3222

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 898 600	2 899 424	2 898 500
Hyror lokaler	20 400	20 419	20 400
Hyror parkering	39 600	38 110	33 400
Hyror garage	126 000	123 000	100 800
Fakturerade kostnader	0	800	0
Öresutjämning	0	70	0
Övriga erhållna bidrag	65 000	89 106	100 000
Övriga intäkter	0	3	0
	3 149 600	**3 170 932**	**3 153 100**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-20 000	-17 438	-25 000
Städning entreprenad	-20 500	-19 586	-19 500
Sotning	-2 000	-1 629	-1 900
Hissbesiktning	-5 000	-5 059	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-3 000	-1 420	-3 000
Serviceavtal	-76 500	-76 625	-75 600
Förbrukningsmateriel	-12 000	-17 941	-8 000
Fordon	-15 000	-6 872	-10 000
	-155 000	**-146 569**	**-148 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-3 020	-75 000
Gemensamma utrymmen	0	-628	0
Tvättstuga	0	-15 308	0
Entré/trapphus	0	-744	0
Lås	0	-3 984	0
Installationer	0	-9 938	0
VVS	0	-13 688	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-25 727	0
Ventilation	0	-21 357	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-15 273	0
Hiss	0	-30 406	0
Fasad	0	-15 750	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 307	0
Garage/parkering	0	-798	0
	-100 000	**-158 927**	**-75 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-30 000
Hyreslägenheter	-20 000	0	-20 000
Tvättstuga	-10 000	0	-10 000
Entré/trapphus	-40 000	0	-10 000
Installationer	0	0	-15 000
Värmeanläggning	-30 000	-27 500	-30 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	-15 000	0	0
Hiss	-20 000	0	-20 000
Tak	-50 000	0	0
Fasad	-40 000	0	-40 000
Mark/gård/utemiljö	-150 000	0	0
Garage/parkering	-20 000	-333 775	-373 000
	-395 000	**-361 275**	**-548 000**

	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Taxebundna kostnader			
El	-363 000	-347 892	-365 000
Olja	-45 000	0	-76 500
Vatten	-185 000	-182 632	-188 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-42 083	-45 000
	-628 000	**-572 607**	**-674 500**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 500	-24 976	-23 100
Tomträttsavgäld	-2 000	-2 000	-2 000
Kabel-TV	-31 000	-30 516	-30 700
	-57 500	**-57 492**	**-55 800**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 846	-55 846	-55 846
	-55 846	**-55 846**	**-55 846**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-7 381	-8 200
Övriga förluster	0	-188	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 500	-10 000	-9 500
Föreningskostnader	-5 000	-2 529	-4 000
Styrelseomkostnader	0	0	-500
Förvaltningsarvode	-52 500	-51 612	-51 300
Administration	-5 000	-3 831	-6 000
Korttidsinventarier	0	-2 990	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-5 730	-5 800
	-87 800	**-84 260**	**-86 300**
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-12 000	-12 000	-12 000
Lön - fastighetsskötsel	-134 000	-142 615	-200 000
Styrelsearvode	-55 000	-61 000	-60 000
Förlorad arbetsförtjänst	0	0	-1 000
Bilersättning skattefri	-4 000	-3 227	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-60 000	-21 785	-85 500
FORA	-5 000	-1 549	-5 000
	-270 000	**-242 176**	**-367 500**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-200 000	-200 000	-200 000
Förbättringar	-122 800	-123 240	-123 400
Markanläggning	-800	-3 229	-3 200
Maskiner	-17 500	-15 097	-10 500
	-341 100	**-341 566**	**-337 100**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-2 090 246**	**-2 020 719**	**-2 348 046**
RÖRELSERESULTAT	**1 059 354**	**1 150 213**	**805 054**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	10 462	13 400
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	108	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	150	0
Låneräntor	-641 000	-645 520	-665 000
	-631 000	**-634 800**	**-651 600**
RESULTAT	**428 354**	**515 414**	**153 454**