allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ankaret i Lidköping
Org nr 716449-4598

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ankaret i Lidköping
Org nr 716449-4598
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31
Föreningens 25:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrätts-lägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd 2009.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes och godkändes under år 2011.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Ankaret 1 är belägen på adresserna Furuhällsvägen 1-89 i Lidköping. Husen färdigställdes år 1992. Den totala bostadsytan uppgår till 4 011 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	6
3	20
4	14
5	4
Totalt	**44**

I föreningen finns även 16 st enkelcarport med förråd, 13 st dubbelcarport med förråd och 1 st dubbelgarage. Dessutom finns 4 st parkeringsplatser för besökande.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte tegel	446 879 kr
Målning av fönsterbleck	87 500 kr
Elpanna	50 101 kr
Totalt	**584 480 kr**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Besiktning av lekplats för eventuella reparationer.
Asfaltering av boulebanan och dem två körslingorna.
Övrigt se underhållsplan.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2015 lämnades årsavgifterna oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är efter 666 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 193 098 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplan
- Öresunds kraft avseende fastighetsel
- Telia avseende kabel-tv
- Taxi avseende utelåsningar

hh

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ankaret i Lidköping
Org nr 716449-4598

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar varav 70 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 maj 2015. På stämman deltog 15 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Bo G Jacobson	ordförande
Per Oskarsson	vice ordförande
Elisabeth Palmén	sekreterare
Eva-Britt Lång	ledamot
Erik Berggren	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Elisabeth Palmén och Eva-Britt Lång. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av Bo G Jacobson, Per Oskarsson, Elisabeth Palmén och Eva-Britt Lång, två i förening.

Vicevärd
Ruth Jacobson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor
Revisor har varit Anders Funk med Christer Westerling som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige
Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Bo G Jacobson med Per Oskarsson som suppleant.

Valberedning
Valberedningen består av Elenor Wedebrand (sammankallande) och Patrik Andersson.

Miljö/brandskydd
Ruth Jacobson med Bo Gustavsson som brandskyddsansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet
Styrelsen.

MA

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	2 680	2 683	2 680	2 692	2 681
Resultat efter finansiella poster tkr	206	473	727	437	-708
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	666	666	666	666	666
Fond för yttre underhåll tkr	4 002	4 280	3 777	3 806	4 914

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	4 002 380

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 947 443
Årets resultat före fondförändring	206 411
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 307 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	584 480
Summa	2 431 334

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 431 334

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4598

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 680 862	2 683 342
Summa intäkter		**2 680 862**	**2 683 342**
Driftskostnader	Not 2	-700 065	-865 537
Underhållskostnader	Not 3	-584 480	-73 830
Personalkostnader	Not 4	-75 564	-68 586
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-382 602	-382 602
Summa rörelsekostnader		**-1 742 711**	**-1 390 555**
Rörelseresultat		**938 151**	**1 292 787**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 230	43 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-750 971	-863 014
Summa finansiella poster		-731 741	-819 875
Årets resultat		**206 411**	**472 913**
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		*-307 000*	*-307 000*
Disposition underhållsfond		*584 480*	*73 830*
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		*277 480*	*-233 170*
Resultat efter fondförändring		***483 891***	***239 743***

MU

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 088 341	31 470 943
		31 088 341	31 470 943
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**31 088 841**	**31 471 443**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 10	0	4 826
Övriga fordringar	Not 11	1 293 374	952 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 450	39 476
		1 334 824	996 818
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	3 500 000
Kassa och bank		0	2 257
Summa omsättningstillgångar		**4 834 824**	**4 499 075**
Summa tillgångar		**35 923 665**	**35 970 518**

MA

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4598

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 964 998	3 964 998
Fond för yttre underhåll		4 002 380	4 279 860
		7 967 378	8 244 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 224 924	1 474 531
Årets resultat		206 411	472 913
		2 431 334	1 947 444
Summa eget kapital		**10 398 713**	**10 192 302**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	25 019 616	25 233 977
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	173 482	184 468
Leverantörsskulder		55 798	53 618
Skatteskulder		11 726	26 519
Övriga skulder	Not 16	11 626	9 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	252 704	270 371
		505 336	544 239
Summa skulder		**25 524 952**	**25 778 216**
Summa Eget kapital och skulder		**35 923 665**	**35 970 518**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		40 932 000	40 932 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld till HSB Nordvästra Götaland		0	12 833

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4598

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader
Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 77 år.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 672 520	2 672 520
	Övriga intäkter	8 342	10 822
		2 680 862	**2 683 342**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	63 854	86 259
	Tv/datakostnader	31 276	31 183
	Reparationer	46 249	164 044
	El	36 733	38 373
	Vatten	82 745	82 595
	Sophämtning	21 066	24 707
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	252 945	239 235
	Medlemsavgifter	19 273	19 192
	Övriga avgifter	39 476	37 596
	Förvaltningsarvoden	69 212	69 710
	Övriga driftskostnader	37 236	72 643
		700 065	**865 537**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Periodiskt underhåll	584 480	73 830
		584 480	**73 830**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	39 800	35 100
	Vicevärdsarvode	20 004	20 004
	Revisorsarvode	2 500	1 250
	Löner och andra ersättningar	2 858	2 925
	Sociala kostnader	10 401	9 307
		75 564	**68 586**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	382 602	382 602
		382 602	**382 602**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 243	1 834
	Ränteintäkter skattekonto	150	0
	Övriga ränteintäkter	17 838	41 305
		19 230	**43 139**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	750 971	862 720
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	294
		750 971	**863 014**

MG

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Noter | **2015-12-31** | **2014-12-31**

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2092
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1992

	Anskaffnings-värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	40 142 955	-10 300 012	-382 602	1992-2092	29 460 341
Mark	1 628 000				1 628 000
	41 770 955	-10 300 012	-382 602		31 088 341

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	40 142 955	40 142 955
Anskaffningsvärde mark	1 628 000	1 628 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 770 955	41 770 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 300 012	-9 917 410
Årets avskrivningar	-382 602	-382 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 682 614	-10 300 012
Bokfört värde	**31 088 341**	**31 470 943**
Taxeringsvärde för Ankaret 1		
Byggnad - bostäder	21 054 000	20 634 000
	21 054 000	20 634 000
Mark - bostäder	12 672 000	11 264 000
	12 672 000	11 264 000
Taxeringsvärde totalt	33 726 000	31 898 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	**500**	**500**

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	0	4 826
	0	**4 826**

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 292 521	951 813
Skattekonto	853	703
	1 293 374	**952 516**

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2009-01-01	2016-01-01	3 mån	0,44%	3 500 000
					3 500 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 964 998	4 279 860	1 474 531	472 913
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	472 913	-472 913
Reservering till yttre fond		307 000	-307 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-584 480	584 480	
Årets resultat				206 411
Belopp vid årets slut	**3 964 998**	**4 002 380**	**2 224 924**	**206 411**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Noter

		2015-12-31	2014-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	13-55038 367014	3,96%	2016-09-01	8 045 298	96 580
Stadshypotek	13-55038-397803	1,46%	2017-12-01	9 076 735	0
Stadshypotek	13-55038-397425	1,77%	2017-12-01	4 039 263	43 944
Stadshypotek	13-55038-320941	2,96%	2023-09-01	4 031 802	32 958
				25 193 098	173 482

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**25 019 616**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		24 325 688

Not 15	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**173 482**	**184 468**
Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	6 887	5 939
	Arbetsgivaravgifter	4 739	3 324
		11 626	**9 263**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	178 739	198 541
	Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	73 965	71 830
		252 704	**270 371**

Lidköping 8/3 2016

Bo G Jacobson

Per Oskarsson

Elisabeth Palmén

Erik Berggren

Eva-Britt Lång

Vår revisionsberättelse har 7/4 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anders Funk
Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsbs Brf Ankaret I Lidköping

Organisationsnummer 716449-4598

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Ankaret I Lidköping för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn 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 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsbs Brf Ankaret I Lidköping för 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidköping 7/4 2016

Anders Funk
Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor