

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ankaret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2019.
- Större underhåll kommer att ske 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 i förvaltningsberättelsen som följer.

##### 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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Leif Henrik Eriksson	Ledamot
Eva Kristina Förare	Ledamot
Bo Eivin Nordström	Ledamot
Carl Ove Sören Olsson	Ledamot
Nils Åke Rundkvist	Ledamot

Bo Hedlund	Suppleant
Helen Margareta Lundholm	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Hedlund, Eva Kristina Förare och Carl Ove Sören Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Maria Lugnö

Ordinarie Extern

Ernst & Young

**Valberedning**

Kicki Hedlund  
Ulla-Maj Rundkvist

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-13.

**Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bonässkiftet 1:2	1992	Örnsköldsvik

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme/Olja.

**Byggnadsår och ytor**

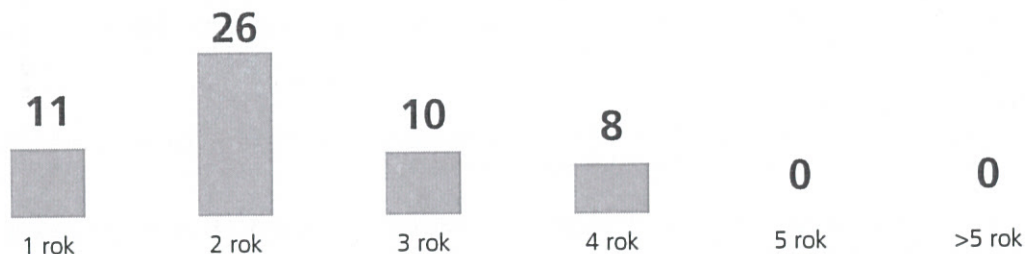
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 961 m<sup>2</sup>, varav 3 605 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 356 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

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

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

---

Bastu  
Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet  
Lusthus

---

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2019.  
Underhållsplanen uppdaterades 2014-10-30.  
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
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

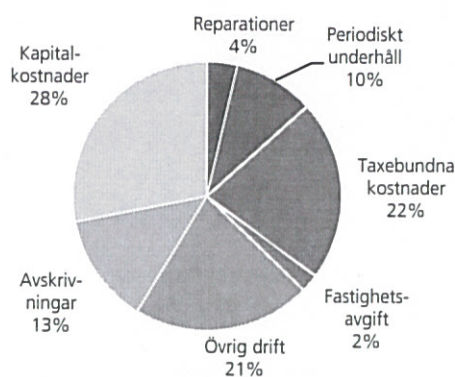
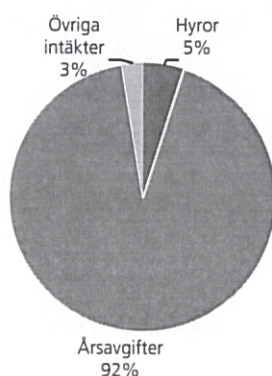
---

**Föreningens ekonomi**

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 898 490</b>	<b>1 785 148</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	3 132 500	3 140 450
Finansiella intäkter	9 918	14 743
Minskning korta fordringar	38 655	60 298
	<b>3 181 073</b>	<b>3 215 491</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 488 774	1 545 357
Finansiella kostnader	713 983	830 648
Investeringar i fastigheten	0	261 967
Minskning av föreningens lån	356 096	333 607
Minskning av korta skulder	178 763	130 571
	<b>2 737 616</b>	<b>3 102 150</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 341 948</b>	<b>1 898 490</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>443 458</b>	<b>113 341</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

Asfaltering av bergvärmediken har utförts och lekparken har renoverats och målats. 19 garageportar har bytts ut till takskjutsportar. En lägenhets ytterdörr från loftgång har bytts.

#### Händelser efter året

Under våren planeras att byta resterande 26 garageportar till takskjutsportar.

Entréernas fasadytor planeras tvättas fri från beläggningar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 61st

Förändring från föregående år: +1st



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	807	807	812	812
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	55	55	64	64
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 541	5 640	5 767	5 839
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	81	98	103	114
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	18	11	17
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	44	40	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	180	210	239	246
Soliditet (%)	14	12	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	603	448	309	309
Nettoomsättning (tkr)	3 052	3 046	3 044	3 048

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 605 m<sup>2</sup> bostäder och 356 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	602 709
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	500 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar om underhållsplan	-286 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>816 309</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	243 913
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 060 222</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 052 144	3 046 204
Övriga rörelseintäkter	Not 2	80 356	94 246
		<b>3 132 500</b>	<b>3 140 450</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-489 640	-394 470
Driftkostnader	Not 4	-692 915	-796 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 978	-82 226
Personalkostnader	Not 6	-224 240	-272 050
Avskrivningar	Not 7	-336 952	-331 137
		<b>-1 825 726</b>	<b>-1 876 493</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 306 774</b>	<b>1 263 957</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		9 918	14 743
Räntekostnader		-713 983	-830 648
		<b>-704 065</b>	<b>-815 905</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>602 709</b>	<b>448 052</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	21 107 496	21 433 964
Maskiner och inventarier	Not 9	73 388	83 872
		<b>21 180 883</b>	<b>21 517 836</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>21 180 883</b>	<b>21 517 836</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
SBC Klientmedel i SHB		1 609 794	0
Övriga fordringar		40 779	28 135
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	377	51 677
		<b>1 650 950</b>	<b>79 812</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		732 153	711 678
SBC klientmedel i SHB		0	1 186 812
		<b>732 153</b>	<b>1 898 490</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>2 383 104</b>	<b>1 978 301</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>23 563 987</b>	<b>23 496 137</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		732 100	732 100
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 784 737	750 365
		<b>2 516 837</b>	<b>1 482 465</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		213 599	799 919
Årets resultat		602 709	448 052
		<b>816 308</b>	<b>1 247 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 333 145</b>	<b>2 730 436</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 531 386	19 887 482
		<b>19 531 386</b>	<b>19 887 482</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	356 096	356 096
Leverantörsskulder		72 264	82 123
Övriga kortfristiga skulder		13 871	6 713
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	257 225	433 287
		<b>699 456</b>	<b>878 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 563 987</b>	<b>23 496 137</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	50 219 000	50 219 000
Varav i eget förvar		12 142 000	12 142 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
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	10 år	10 år
Ventilation	30 år	30 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 898 065	2 896 715
	Hyror lokaler	20 419	20 419
	Hyror parkering	30 550	27 430
	Hyror garage	103 110	101 640
		<b>3 052 144</b>	<b>3 046 204</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Fakturerade kostnader	12 716	0
	Öresutjämning	68	72
	Övriga erhållna bidrag	64 866	66 173
	Övriga intäkter	2 706	28 001
		<b>80 356</b>	<b>94 246</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	11 334	10 444
	Städning entreprenad	19 145	29 925
	Sotning	1 838	1 796
	Hissbesiktning	4 885	4 808
	Myndighetstillsyn	0	625
	Gård	2 032	2 025
	Serviceavtal	95 042	51 855
	Förbrukningsmateriel	11 525	6 928
	Fordon	7 441	7 367
		<b>153 242</b>	<b>115 773</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	50	3 656
	Brf Lägenheter	5 725	0
	Lokaler	120	0
	Tvättstuga	9 460	23 372
	Sophantering/återvinning	0	1 338
	Bastu/pool	0	278
	Entré/trapphus	0	3 385
	Lås	5 004	8 617
	VVS	1 275	29 546
	Värmeanläggning/undercentral	14 771	34 920
	Ventilation	14 058	11 460
	Elinstallationer	5 393	4 426
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 573	4 825
	Hiss	1 316	44 035
	Fasad	0	441
	Balkonger/altaner	0	300
	Mark/gård/utemiljö	22 740	5 521
	Garage/parkering	0	162
	Vattenskada	0	10 804
		<b>92 485</b>	<b>187 085</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	31 909
	Ventilation	0	27 264
	Tak	0	32 439
	Garage/parkering	243 913	0
		<b>243 913</b>	<b>91 612</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>489 640</b>	<b>394 470</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	321 051	388 053
	Olja	38 225	72 547
	Vatten	156 175	176 129
	Sophämtning/renhållning	36 935	51 978
		<b>552 386</b>	<b>688 707</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 393	21 422
	Tomträttsavgäld	3 333	2 000
	Kabel-TV	34 957	28 636
		<b>84 683</b>	<b>52 058</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 846</b>	<b>55 846</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>692 915</b>	<b>796 611</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	894	1 151
	Tele och datakommunikation	8 243	7 547
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	138	9 438
	Föreningskostnader	6 479	1 587
	Styrelseomkostnader	0	675
	Fritids och Trivselkostnader	0	1 572
	Förvaltningsarvode	50 302	49 110
	Administration	4 463	5 476
	Korttidsinventarier	0	209
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 460	5 460
		<b>81 978</b>	<b>82 226</b>



<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	51 932	56 730
	Löner	137 939	158 550
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	5 950	3 161
	Sociala kostnader	28 418	35 771
	Övriga personalkostnader	0	17 838
		<b>224 240</b>	<b>272 050</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	200 000	200 000
	Förbättringar	123 240	117 424
	Markanläggning	3 228	3 228
	Maskiner	10 484	10 484
		<b>336 952</b>	<b>331 137</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 722 607	29 460 640
	Nyanskaffningar	0	261 967
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 722 607</b>	<b>29 722 607</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 238 643	-2 917 991
	Årets avskrivningar enligt plan	-326 468	-320 652
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 565 111</b>	<b>-3 238 643</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-5 050 000	-5 050 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-5 050 000</b>	<b>-5 050 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 107 496</b>	<b>21 433 964</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	956 600	956 600
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 937 000	14 937 000
	Taxeringsvärde mark	2 227 000	2 227 000
		<b>17 164 000</b>	<b>17 164 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	16 542 000	16 542 000
	Lokaler	622 000	622 000
		<b>17 164 000</b>	<b>17 164 000</b>



<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	421 262	421 262
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>421 262</b>	<b>421 262</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-337 390	-326 906
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 484	-10 484
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-347 874</b>	<b>-337 390</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>73 388</b>	<b>83 872</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	22 627
	Kabel-TV	0	4 921
	Upplupna ränteintäkter	377	1 170
	Avloppsteknik	0	20 879
	Tomträttsavgäld	0	1 333
	Tele och data	0	747
		<b>377</b>	<b>51 677</b>

<b>Not 11</b>	<b>EGET KAPITAL</b>		<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>			
	Inbetalda insatser	686 050	0	686 050
	Upplåtelseavgifter	46 050	0	46 050
	Fond för yttre underhåll	1 784 737	286 400	750 365
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 516 837</b>	<b>286 400</b>	<b>1 482 465</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>			
	Balanserad vinst	213 599	-286 400	799 919
	Årets resultat	602 709	602 709	448 052
	<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>816 308</b>	<b>316 309</b>	<b>1 247 971</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 333 145</b>	<b>602 709</b>	<b>2 730 436</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	750 365	818 792
	Reservering enligt stadgar	286 400	51 492
	Reservering enligt stämmobeslut	839 584	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 612	-119 919
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 784 737</b>	<b>750 365</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	5,280 %	4 608 952	4 632 648	2017-04-30
	SEB	2,400 %	4 056 250	4 148 750	2017-06-28
	SEB	2,990 %	4 056 250	4 148 750	2016-11-28
	SEB	2,700 %	3 369 030	3 476 430	2015-04-28
	SEB	3,020 %	1 907 000	1 907 000	2015-11-28
	SEB	2,820 %	1 890 000	1 930 000	2016-04-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 887 482</b>	<b>20 243 578</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-356 096	-356 096	
			<b>19 531 386</b>	<b>19 887 482</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 107 002 kr.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	38 258
	Vatten	0	28 971
	Sophämtning	0	6 687
	Extern revisor	0	9 200
	Arvoden	0	6 350
	Sociala avgifter	0	1 145
	Ränta	42 895	45 114
	Förutbetalda avgifter och hyror	214 330	297 562
		<b>257 225</b>	<b>433 287</b>

---


## Styrelsens underskrifter

---

BONÄSSUND den 13 14 2015



Leif Henrik Eriksson  
Ledamot



Eva Kristina Förare  
Ledamot



Bo Eivir Nordström  
Ledamot

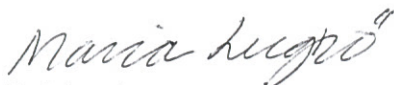


Carl Ove Sören Olsson  
Ledamot



Nils Åke Rundkvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 14 2015  
Ernst & Young AB



Maria Lugnö  
Extern revisor





Building a better  
working world

## 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 2014-01-01- 2014-12-31.

#### 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 revisionsssed 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 2014 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 2014-01-01-2014-12-31.

#### 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 revisionsssed 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 15 april 2015

Ernst & Young AB

Maria Lugnö  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 898 500	2 898 065	2 896 700
Hyror lokaler	20 400	20 419	20 400
Hyror parkering	33 400	30 550	34 400
Hyror garage	100 800	103 110	100 800
Fakturerade kostnader	0	12 716	0
Öresutjämning	0	68	0
Övriga erhållna bidrag	100 000	64 866	0
Övriga intäkter	0	2 706	0
	<b>3 153 100</b>	<b>3 132 500</b>	<b>3 052 300</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-25 000	-11 334	-25 000
Städning entreprenad	-19 500	-19 145	-19 300
Sotning	-1 900	-1 838	-1 900
Hissbesiktning	-5 000	-4 885	-4 900
Gård	-3 000	-2 032	-4 000
Serviceavtal	-75 600	-95 042	-73 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-11 525	-8 000
Fordon	-10 000	-7 441	-12 000
	<b>-148 000</b>	<b>-153 242</b>	<b>-148 100</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-75 000	-50	-150 000
Brf Lägenheter	0	-5 725	0
Lokaler	0	-120	0
Tvättstuga	0	-9 460	0
Lås	0	-5 004	0
VVS	0	-1 275	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 771	0
Ventilation	0	-14 058	0
Elinstallationer	0	-5 393	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-12 573	0
Hiss	0	-1 316	0
Mark/gård/utemiljö	0	-22 740	0
	<b>-75 000</b>	<b>-92 485</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-30 000	0	-50 000
Lägenhet	-20 000	0	-30 000
Tvättstuga	-10 000	0	-50 000
Entré/trapphus	-10 000	0	-10 000
Installationer	-15 000	0	0
Värmeanläggning	-30 000	0	-30 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0	-15 000
Hiss	-20 000	0	-20 000
Fasad	-40 000	0	-40 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-80 000
Garage/parkering	-373 000	-243 913	-48 000
	<b>-548 000</b>	<b>-243 913</b>	<b>-373 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-365 000	-321 051	-407 000
Olja	-76 500	-38 225	-75 000
Vatten	-188 000	-156 175	-180 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-36 935	-55 500
	<b>-674 500</b>	<b>-552 386</b>	<b>-717 500</b>



	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-23 100	-46 393	-22 000
Tomträttsavgäld	-2 000	-3 333	-2 000
Kabel-TV	-30 700	-34 957	-29 200
	<b>-55 800</b>	<b>-84 683</b>	<b>-53 200</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 846	-55 846	-55 846
	<b>-55 846</b>	<b>-55 846</b>	<b>-55 846</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-894	-1 500
Tele och datakommunikation	-8 200	-8 243	-8 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-9 500	-138	-9 200
Föreningskostnader	-4 000	-6 479	-2 500
Styrelseomkostnader	-500	0	-500
Fritids och Trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-51 300	-50 302	-50 100
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 000
Administration	-6 000	-4 463	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-11 460	-5 460
	<b>-86 300</b>	<b>-81 978</b>	<b>-87 260</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-12 000	-6 000	-12 000
Lön - fastighetsskötsel	-200 000	-131 939	-177 000
Styrelsearvode	-60 000	-51 500	-55 000
Förlorad arbetsförtjänst	-1 000	-432	-1 000
Övriga arvoden	0	0	-2 000
Bilersättning skattefri	-4 000	-5 845	-4 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-105	0
Arbetsgivaravgifter	-85 500	-23 591	-62 500
FORA	-5 000	-4 827	-5 000
	<b>-367 500</b>	<b>-224 240</b>	<b>-318 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-200 000	-200 000	-200 000
Förbättringar	-123 400	-123 240	-123 230
Markanläggning	-3 200	-3 228	-3 200
Maskiner	-10 500	-10 484	-10 500
	<b>-337 100</b>	<b>-336 952</b>	<b>-336 930</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 348 046</b>	<b>-1 825 726</b>	<b>-2 240 336</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>805 054</b>	<b>1 306 774</b>	<b>811 964</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	13 400	9 720	13 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	173	0
Låneräntor	-665 000	-713 958	-807 000
Räntekostnader skattekonto	0	-25	0
	<b>-651 600</b>	<b>-704 065</b>	<b>-793 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>153 454</b>	<b>602 709</b>	<b>18 464</b>