

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
ANKARET

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.

- 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 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 1962-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Gert Anders Abrahamsson	Ledamot
Sven Anders Gustavsson	Ledamot
Annette Linnea Kristina Löverdal	Ledamot
Karin Susanne Lotta Malmberg	Ledamot
Monika Elisabeth Sporre	Ledamot

Kurt Håkan Engborg	Suppleant
John-John Wences Rodriguez Falk	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kurt Håkan Engborg, Karin Susanne Lotta Malmberg, John-John Wences Rodriguez Falk och Monika Elisabeth Sporre.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Suzanne Messo

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Susanne Norsten
Lii Persson

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅLSTA 24:1	1963	Haninge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

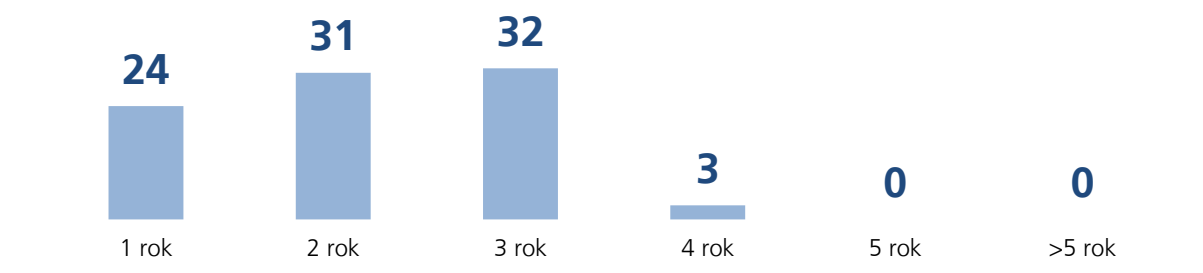
Fastigheterna bebyggdes 1962 och består av 4 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 764 m², varav 5 481 m² utgör lägenhetsyta och 283 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	40 m ²	tills vidare
Tandläkare	118 m ²	tills vidare
Fotbod	41 m ²	tills vidare
Lager	29 m ²	tills vidare
Frisör	55 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	1 Föreningslokal kontor/expedition

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bergvärme	2009	
Rörstambyte	1999	
Fönsterrenovering	1995	Byte
Omputsning av fasad	1995	
Nya balkonger	1995	
Nya sophus	1993	
Nytt gårdsbjälklag	1991	
Omläggning av tak	1991	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

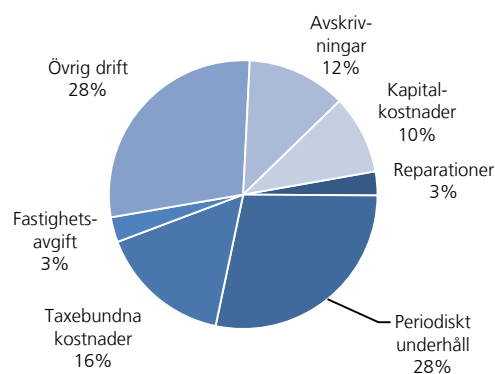
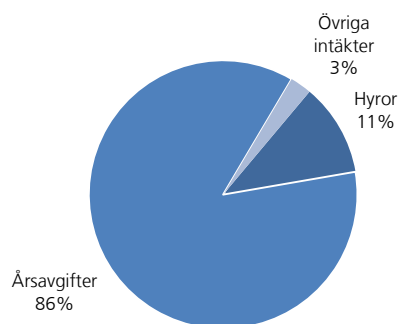
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Oljepanna	Energivärme i Stockholm AB
Brandskyddsavtal	Anticimex
Bergvärme	Schneider Electric

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	3 246 264	2 526 813
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 608 392	3 698 439
Finansiella intäkter	14 454	19 983
Minskning korta fordringar	65 348	168 754
	3 688 193	3 887 176
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 807 570	2 507 850
Finansiella kostnader	380 484	431 777
Inköp av inventarier	84 375	0
Minskning av föreningens lån	150 838	146 848
Minskning av korta skulder	141 842	81 249
	3 565 109	3 167 724
KASSA VID ÅRETS SLUT	3 369 348	3 246 264
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	123 084	719 451

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

Dränering

Grovtvättmaskin

Sensorstyrd belysning hus 13

Byte av sand/lekplatser

Upprustning av rabatten framför hus 13

Händelser efter året

Sensorstyrd belysning hus 9

Upprustning av tvättstuga

Radon/Ventilation

Snörasskydd

Upprustning av utomhusmiljö

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 89 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 107 st

Förändring från föregående år: + 4 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	574	573	574	574
Hyror/m ² hyresrättsyta	676	665	643	625
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 038	2 066	2 093	2 119
Elkostnad/m ² totalyta	72	101	87	101
Värmekostnad/m ² totalyta	0	21	21	16
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	21	23	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	75	88	89
Soliditet (%)	41	42	40	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-383	310	14	220
Nettoomsättning (tkr)	3 607	3 601	3 531	3 511

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 481 m² bostäder och 283 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-382 517
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	6 540 195
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 747
summa balanserat resultat	6 039 931

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 039 931
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 514 775	3 508 835
Övriga rörelseintäkter	Not 2	93 616	189 604
		3 608 392	3 698 439
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 709 368	-767 566
Driftkostnader	Not 4	-964 996	-1 185 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 130	-247 823
Personalkostnader	Not 6	-228 825	-307 043
Avskrivningar	Not 7	-475 558	-468 527
		-3 624 878	-2 976 377
RÖRELSERESULTAT		-16 487	722 062
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		14 454	19 983
Räntekostnader		-380 484	-431 777
		-366 030	-411 794
ÅRETS RESULTAT		-382 517	310 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	16 105 228	16 573 755
Pågående byggnation	Not 9	0	341 750
Maskiner och inventarier	Not 10	77 344	0
		16 182 572	16 915 505
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 186 072	16 919 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5	11
SBC Klientmedel i SHB		3 368 908	0
Övriga fordringar		19 752	3 786
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	0	81 307
		3 388 665	85 104
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		440	440
SBC klientmedel i SHB		0	3 245 824
		440	3 246 264
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 389 105	3 331 368
SUMMA TILLGÅNGAR		19 575 177	20 250 374

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 13		
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		340	340
Reservfond		76 918	76 918
Medlemsinsatser		732 372	732 372
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 236 063	1 173 129
		2 045 693	1 982 759
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		6 422 448	6 175 114
Årets resultat		-382 517	310 268
		6 039 931	6 485 382
SUMMA EGET KAPITAL		8 085 624	8 468 141
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond		0	16 606
		0	16 606
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 901 144	11 059 992
		10 901 144	11 059 992
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	154 858	146 848
Leverantörsskulder		98 504	122 984
Skatteskulder		0	1 728
Övriga kortfristiga skulder		28 591	29 721
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	306 456	404 354
		588 409	705 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 575 177	20 250 374
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 15	15 969 000	15 969 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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	66,7 år	66,7 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Stambyte	66,7 år	66,7 år
Asfaltering	30 år	30 år
Markanläggning 1	66,7 år	66,7 år
Markanläggning 2	66,7 år	66,7 år
Inventarier	10 år	0

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	3 111 827	3 107 036
	Hyror bostäder	38 672	35 069
	Hyror lokaler	190 376	190 480
	Hyror parkering	162 500	164 850
	Hyror förråd	11 400	11 400
		3 514 775	3 508 835

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	91 800	91 715
	Öresutjämning	194	184
	Försäkringsersättning	0	32 437
	Övriga intäkter	1 622	65 268
		93 616	189 604

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	152 425	128 800
	Fastighetsskötsel beställning	43 786	4 604
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	58 750	57 364
	Snöröjning/sandning	50 339	190 063
	Städning entreprenad	62 140	51 484
	Städning enligt beställning	0	1 238
	Sotning	2 612	2 567
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	773
	Myndighetstillsyn	790	6 655
	Gård	28 704	14 973
	Serviceavtal	52 480	32 023
	Förbrukningsmateriel	7 912	995
	Störningsjour och larm	0	2 687
		459 938	494 226
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 895	0
	Tvättstuga	1 094	0
	Entré/trapphus	3 988	0
	Lås	5 546	7 223
	VVS	9 182	24 966
	Värmeanläggning/undercentral	20 489	0
	Ventilation	13 013	29 457
	Elinstallationer	1 673	2 953
	Tak	23 260	23 503
	Fasad	0	77 356
	Mark/gård/utemiljö	4 836	0
	Garage/parkering	0	3 700
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 150
	Vattenskada	31 875	48 219
		116 851	218 527
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	146 223	48 125
	Installationer	0	6 688
	Ventilation	341 750	0
	Mark/gård/utemiljö	644 606	0
		1 132 579	54 813
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 709 368	767 566

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	415 016	583 701
	Olja	0	122 005
	Vatten	138 467	122 826
	Sophämtning/renhållning	58 648	51 057
	Grovsopor	27 618	27 266
		639 749	906 855
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 712	55 121
	Kabel-TV	131 896	101 523
	Bredband	3 619	2 529
		205 227	159 173
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 020	119 390
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	964 996	1 185 418

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	7 302	5 130
	Juridiska åtgärder	13 750	0
	Inkassering avgift/hyra	6 600	0
	Hyresförluster	0	471
	Revisionsarvode extern revisor	1 248	22 669
	Föreningskostnader	4 465	1 980
	Styrelseomkostnader	14 701	11 156
	Fritids och Trivselkostnader	949	754
	Förvaltningsarvode	134 904	131 706
	Förvaltningsarvoden övriga	0	36 000
	Administration	6 735	6 599
	Korttidsinventarier	0	12 390
	Konsultarvode	40 857	12 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 620	6 970
		246 130	247 823

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	182 070	242 220
	Sociala kostnader	46 755	64 823
		228 825	307 043

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	145 538	145 538
	Förbättringar	281 143	281 143
	Markanläggning	41 845	41 845
	Inventarier	7 031	0
		475 558	468 527
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 245 349	23 245 349
	Utgående anskaffningsvärde	23 245 349	23 245 349
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 671 594	-6 203 067
	Årets avskrivningar enligt plan	-468 527	-468 527
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 140 121	-6 671 594
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 105 228	16 573 755
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	608 000	608 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 743 000	28 743 000
	Taxeringsvärde mark	10 506 000	10 506 000
		39 249 000	39 249 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 200 000	38 200 000
	Lokaler	1 049 000	1 049 000
		39 249 000	39 249 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	341 750
		0	341 750
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	84 375	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	84 375	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 031	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 031	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	77 344	0

Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	12 910
	Kabel-TV	0	25 719
	Serviceavtal	0	19 852
	Bredband	0	843
	Olja	0	0
	Tele och datakommunikation	0	713
	Fastighetsskötsel	0	16 538
	Städning	0	4 732
		0	81 307

Not 13	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	707 579	0	0	707 579
	Inträdesavgifter	340	0	0	340
	Reservfond	76 918	0	0	76 918
	Upplåtelseavgifter	24 793	0	0	24 793
	Fond för yttre underhåll	1 236 063	117 747	-54 813	1 173 129
	S:a bundet eget kapital	2 045 693	117 747	-54 813	1 982 759
	Fritt eget kapital				
	Balanserad vinst	6 422 448	-117 747	365 081	6 175 114
	Årets resultat	-382 517	-382 517	-310 268	310 268
	S:a fritt eget kapital	6 039 931	-500 264	54 813	6 485 382
	S:a eget kapital	8 085 624	-382 517	0	8 468 141

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	1 173 129	1 273 503
	Reservering enligt stadgar	117 747	117 747
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 813	-218 121
	Vid årets slut	1 236 063	1 173 129

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,960 %	1 078 125	1 090 625	2017-03-28
SEB	3,010 %	1 142 063	1 154 967	2016-03-28
Handelsbanken	2,450 %	1 360 800	1 375 200	2019-09-01
Handelsbanken	2,970 %	768 890	776 754	2015-09-30
Handelsbanken	1,820 %	503 841	509 157	Rörligt
Handelsbanken	1,820 %	743 319	751 163	Rörligt
Handelsbanken	3,130 %	786 626	795 318	2016-06-30
Handelsbanken	2,530 %	865 260	878 750	2018-06-30
Handelsbanken	4,290 %	847 780	865 628	2020-06-30
Handelsbanken	4,450 %	1 003 464	1 025 640	2018-01-30
Handelsbanken	3,580 %	677 406	691 894	2015-07-30
Handelsbanken	4,610 %	1 278 428	1 291 744	2018-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		11 056 002	11 206 840	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-154 858	-146 848	
		10 901 144	11 059 992	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 281 712 kr.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	62 635
	Extern revisor	0	24 500
	Ränta	31 973	36 669
	Grovsopor	0	1 115
	Sophämtning	0	0
	Snöröjning	0	0
	Jour Lås	0	0
	OVK	0	0
	VVS	0	12 688
	Tele och datakommunikation	0	218
	Förutbetalda avgifter och hyror	274 483	266 529
		306 456	404 354

Styrelsens underskrifter

TUNGELSTA den 20 / 4 2015



Gert Anders Abrahamsson
Ledamot



Sven Anders Gustavsson
Ledamot



Annette Linnea Kristina Löverdal
Ledamot



Karin Susanne Lotta Malmberg
Ledamot



Monika Elisabeth Sporre
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2015
Ernst & Young AB



Suzanne Messo
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Ankaret, org.nr 712400-0048

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankaret för räkenskapsåret 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.

Revisorns 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 bolaget 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 bolagets 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 Ankarets 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ankaret för 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2015

Ernst & Young AB



Suzanne Messo

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 111 827	3 111 827	3 112 000
Hyror bostäder	3 900	38 672	35 000
Hyror lokaler	190 376	190 376	176 600
Hyror parkering	165 000	162 500	165 000
Hyror förråd	11 400	11 400	11 400
Kabel-TV intäkter	91 800	91 800	93 000
Öresutjämning	0	194	0
Övriga intäkter	0	1 622	0
	3 574 303	3 608 392	3 593 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-147 000	-152 425	-141 000
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-43 786	-30 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-60 000	-58 750	-60 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-50 339	-120 000
Städning entreprenad	-59 000	-62 140	-56 000
Sotning	-3 000	-2 612	0
Myndighetstillsyn	0	-790	0
Gård	-7 000	-28 704	0
Serviceavtal	-32 000	-52 480	-31 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-7 912	-5 000
	-484 000	-459 938	-443 000
Reparationer			
Brf Lägenheter	0	-1 895	0
Tvättstuga	-100 000	-1 094	0
Entré/trapphus	0	-3 988	0
Lås	-10 000	-5 546	0
VVS	-140 000	-9 182	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-20 489	0
Ventilation	-100 000	-13 013	-100 000
Elinstallationer	0	-1 673	0
Tak	0	-23 260	0
Fasad	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 836	0
Vattenskada	-30 000	-31 875	0
	-430 000	-116 851	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1 000 000
Entré/trapphus	-90 000	-146 223	-130 000
Installationer	0	0	-90 000
Ventilation	0	-341 750	0
Tak	-332 000	0	-200 000
Mark/gård/utemiljö	-700 000	-644 606	-350 000
	-1 122 000	-1 132 579	-1 770 000
Taxebundna kostnader			
El	-530 000	-415 016	-530 000
Olja	0	0	-125 000
Vatten	-135 000	-138 467	-127 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-58 648	-50 000
Grovsopor	-30 000	-27 618	-36 000
	-755 000	-639 749	-868 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-69 712	-50 000
Kabel-TV	-106 000	-131 896	-100 000
Bredband	-5 000	-3 619	0
	-181 000	-205 227	-150 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-122 330	-120 020	-119 967
	-122 330	-120 020	-119 967
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-7 000	-7 302	-7 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-13 750	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-6 600	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-1 248	-28 000
Föreningskostnader	-6 000	-4 465	-6 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-14 701	-4 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 500	-949	-1 500
Förvaltningsarvode	-138 000	-134 904	-132 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	0	-50 000
Administration	-5 000	-6 735	-5 000
Korttidsinventarier	-10 000	0	-10 000
Konsultarvode	-20 000	-40 857	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 500	-14 620	-7 000
	-262 000	-246 130	-250 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-140 270	-138 270	-140 270
Övriga arvoden	-70 000	-43 800	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-93 800	-46 755	-93 800
	-304 070	-228 825	-304 070
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-145 538	-145 538	-145 538
Förbättringar	-281 000	-281 143	-281 143
Markanläggning	-42 000	-41 845	-34 370
Inventarier	-8 500	-7 031	0
	-477 038	-475 558	-461 051
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 137 438	-3 624 878	-4 516 588
RÖRELSERESULTAT	-563 135	-16 487	-923 588
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	14 128	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	254	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	72	0
Låneräntor	-362 000	-380 475	-433 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
	-362 000	-366 030	-428 000
RESULTAT	-925 135	-382 517	-1 351 588