



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ankaret, Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2005-04-06.

Föreningens fastigheter Ankaret 1 i Västerås byggdes år 1944.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Spantgatan 4A - 4 G.

Föreningens 39 bostäder fördelar sig enligt följande:

24 lgh. 1 r o k 38,5-41,5 m²

11 lgh. 2 r o k 55-56 m²

4 lgh. 3 r o k 83-101,2 m²

Lägenhetsyta: 1 945,5 m²

Inom föreningen finns 31 st p-platser och en bostadsrättslokal.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Gjensidige, bostadsrättstillägget ingår. From 2016-01-01 är fastigheten likvärdigt försäkrad hos Protector.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 25/08 2015.

Föreningen har avtal om administrativ förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård med HSB Mälardalen.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 54 (53) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.

Under året har 4 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Gene Liljegren

Anders Persson

Göran Berglind

Monika Ardensé

Sven Wedmark

Jenny Rudefors

Tommi Mykkänen

Anders Björk

ordförande

vice ordförande

sekreterare

Studieorganisatör

ledamot

ledamot utsedd av HSB Mälardalen

suppleant

suppleant utsedd av HSB Mälardalen



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gene Liljegren och Monika Ardensé samt suppleant Tommi Mykkänen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Gene Liljegren, Anders Persson, Monica Ardensé och Göran Berglind, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Kristina Persson.

Revisor

Revisor har varit Björn Tilling samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Stämman utsåg Göran Berglind till ombud och Anders Persson som suppleant.

Valberedning

Stämman beslutade om att välja styrelsen till valberedning med ordförande som sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26 i föreningens hobbyrum. På stämman deltog 17 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har man förutom löpande underhåll målat mötesrummet, ny asfalt och linjemarkering samt utjämnat nivåskillnad vid cykelkällaren. Även miljöboden har renoverats.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2015.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 138 000 kronor. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Föreningen följer en upprättad underhållsplan utöver detta kommer man se över belysningen i källaren under 2016.

Ekonomi

För räkenskapsår som påbörjades 2014 är en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Föreningen har bytt redovisningsprincip från och med 2014. Årsredovisningen är upprättad enligt K3-regelverket. Redovisningsprincipen innebär bland annat en förändring vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 066 828 kr. Under året har föreningen amorterat 88 248 kr.

Inför 2015 beslutade styrelsen om en höjning av avgifterna med 2 %. Avgiften var oförändrad inför 2016. Årsavgifterna uppgår efter detta till 695 kr/kvm.

Budgeten för år 2015 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Inga lånebehov bedöms finnas för kommande år. Likviditeten är god och det finns fonderade medel för att klara föreningens underhållsbehov framöver. Föreningen har sedan något år tillbaka tecknat ett finansiellt tilläggsavtal med HSB för bästa möjliga ränta och villkor.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit åtta nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen. Ordförande har deltagit i Grundläggande styrelseutbildning 2014-09-30.

Två informationsblad har delats ut under året av styrelsen med information om städdag, årsstämma, nyheter, överlåtelse samt underhållsåtgärder.

Under året har man haft städdag 25/4 samt höststädningsvecka med container på gården.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 384	1 350	1 340	1 338	1 338
Resultat efter finansiella poster tkr	63	51	116	-129	90
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	35%	33%	31%	28%	30%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	695	682	683	682	
Bankskuld kr/m ²	1 576	1 622	1 776	1 861	
Räntekostnader kr/m ²	38	54	60	65	
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	30%	31%	34%	31%	
Avsättning underhållsfond kr/m ²	71	85	84	75	



Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	487 339
Disponerat ur UH-fonden	136 758
Avsatt till UH-fonden	- 138 000
Årets resultat	<u>62 627</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	548 725

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	548 725
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 496 792 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 61 385 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

**HSB brf Ankaret i Västerås**

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 384 462	1 350 333
Summa rörelseintäkter		1 384 462	1 350 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-901 620	-876 636
Planerat underhåll		-136 758	-97 225
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-84 205	-95 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-125 084	-125 084
Summa rörelsekostnader		-1 247 667	-1 194 450
Rörelseresultat		136 795	155 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	427	986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-74 595	-106 018
Summa finansiella poster		-74 168	-105 032
Årets resultat		62 627	50 850
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-138 000	-166 000
Disposition underhållsfond		136 758	97 225
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 242	-68 775
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		61 385	-17 925





HSB brf Ankaret i Västerås

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	3 882 336	4 007 420
Mark	Not 8	36 313	36 313
		<u>3 918 649</u>	<u>4 043 733</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 918 649</u>	<u>4 043 733</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 9	1 140	3 273
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		1 323 145	1 222 337
Aktuell skattefordran		28 149	28 149
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 992	8 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>24 968</u>	<u>24 458</u>
		<u>1 380 394</u>	<u>1 286 754</u>
Kassa och bank	Not 11	4 401	4 956
Summa omsättningstillgångar		<u>1 384 795</u>	<u>1 291 710</u>
Summa tillgångar		<u>5 303 443</u>	<u>5 335 442</u>



HSB brf Ankaret i Västerås

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	40 665	40 665
Upplåtelseavgifter	760 000	760 000
Underhållsfond	496 792	495 550
	<u>1 297 457</u>	<u>1 296 215</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	486 097	436 489
Årets resultat	62 627	50 850
	<u>548 724</u>	<u>487 339</u>
Summa eget kapital	<u>1 846 181</u>	<u>1 783 554</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>2 978 580</u>	<u>3 066 828</u>
	2 978 580	3 066 828
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	88 248	88 248
Fond för inre underhåll	152 962	123 337
Övriga kortfristiga skulder	116 196	143 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	1 902	7 582
	Not 16	
	<u>119 375</u>	<u>122 410</u>
	478 682	485 061
Summa skulder	<u>3 457 262</u>	<u>3 551 889</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 303 443</u>	<u>5 335 443</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
Fastighetsinteckningar	5 860 900	5 860 900
Summa ställda säkerheter	5 860 900	5 860 900
Ansvarsförbindelser		
	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB brf Ankaret i Västerås

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

2014 gjordes övergång i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,77%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningsprocenten är 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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



HSB brf Ankaret i Västerås

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 352 604	1 326 720
Hyror	34 994	29 023
Övriga avgifter	439	160
Övriga intäkter	0	781
Bruttoomsättning	<u>1 388 037</u>	<u>1 356 684</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyesbortfall	-3 575	0
Avsatt till inre fond	0	-6 291
	<u>1 384 462</u>	<u>1 350 333</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	213 019	176 058
Reparationer	68 740	51 995
El	37 071	34 054
Uppvärmning	296 274	284 717
Vatten	46 615	46 221
Sophämtning	48 343	46 294
Övriga avgifter	47 138	55 720
Förvaltningskostnader	86 574	100 497
Fastighetsavgift	32 131	32 131
Övriga driftskostnader	25 716	17 699
Underhåll utöver plan	0	31 250
	<u>901 620</u>	<u>876 636</u>
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	27 000	35 000
Vicevärdarvode	36 000	36 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	19 205	22 505
	<u>84 205</u>	<u>95 505</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>125 084</u>	<u>125 084</u>
	125 084	125 084
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	536
Ränteintäkter skattekonto	222	219
Övriga finansiella intäkter	205	231
	<u>427</u>	<u>986</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	74 415	102 485
Övriga finansiella kostnader	180	3 533
	<u>74 595</u>	<u>106 018</u>

**HSB brf Ankaret i Västerås**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 069 597	7 069 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 069 597	7 069 597
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 056 677	-2 931 593
Årets avskrivningar	-125 084	-125 084
Utgående avskrivningar	-3 181 761	-3 056 677
Ingående nedskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 500	-5 500
Bokfört värde	3 882 336	4 007 420
Taxeringsvärde för Ankaret 1 i Västerås. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 200 000	7 200 000
Byggnad - lokaler	146 000	146 000
	7 346 000	7 346 000
Mark - bostäder hyreshus	2 917 000	2 917 000
Mark - lokaler	32 000	32 000
	2 949 000	2 949 000
Taxeringsvärde totalt	10 295 000	10 295 000
Not 8 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	36 313	36 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 313	36 313
Bokfört värde	36 313	36 313

**HSB brf Ankaret i Västerås**

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 9 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 045	4 385			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-3 905	-1 112			
	1 140	3 273			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 102	1 880			
Övriga fordringar	890	6 657			
	2 992	8 537			
Not 11 Kassa och bank					
Bankkonto	4 401	4 956			
	4 401	4 956			
Not 12 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	760 000	40 665	495 550	436 489	50 850
Omföring av årets resultat enligt årstämma				50 850	-50 850
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-136 758	136 758	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			138 000	-138 000	
Årets resultat					62 627
Belopp vid årets slut	760 000	40 665	496 792	486 097	62 627
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	209139	1,41%	2020-09-30	810 000	18 000
Swedbank Hyp. AB	2658751934	0,95%	2016-03-30	471 528	10 248
Swedbank Hyp. AB	2855272916	2,26%	2019-08-23	1 785 300	60 000
				3 066 828	88 248
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 978 580
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					2 625 588
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				88 248	88 248
				88 248	88 248
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				942	6 442
Källskatt				900	900
Övriga kortfristiga skulder				60	240
				1 902	7 582
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				105 340	91 341
Upplupna räntekostnader				3 223	5 469
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				10 812	25 600
				119 375	122 410



HSB brf Ankaret i Västerås

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Västerås, 2016-04-28


Anders Persson


Sven Wedmark


Gene Liljegen


Göran Berglind



Jenny Rudefors


Monika Ardensé

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-28


Björn Tilling

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Ankaret i Västerås

Organisationsnummer 778000-3492

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ankaret i Västerås 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 revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är 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 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Ankaret i Västerås för år 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.

Revisorns 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.

Västerås 28/4 2016



Björn Tilling
Av föreningen vald revisor



Joakim Mattsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB brf Ankaret i Västerås

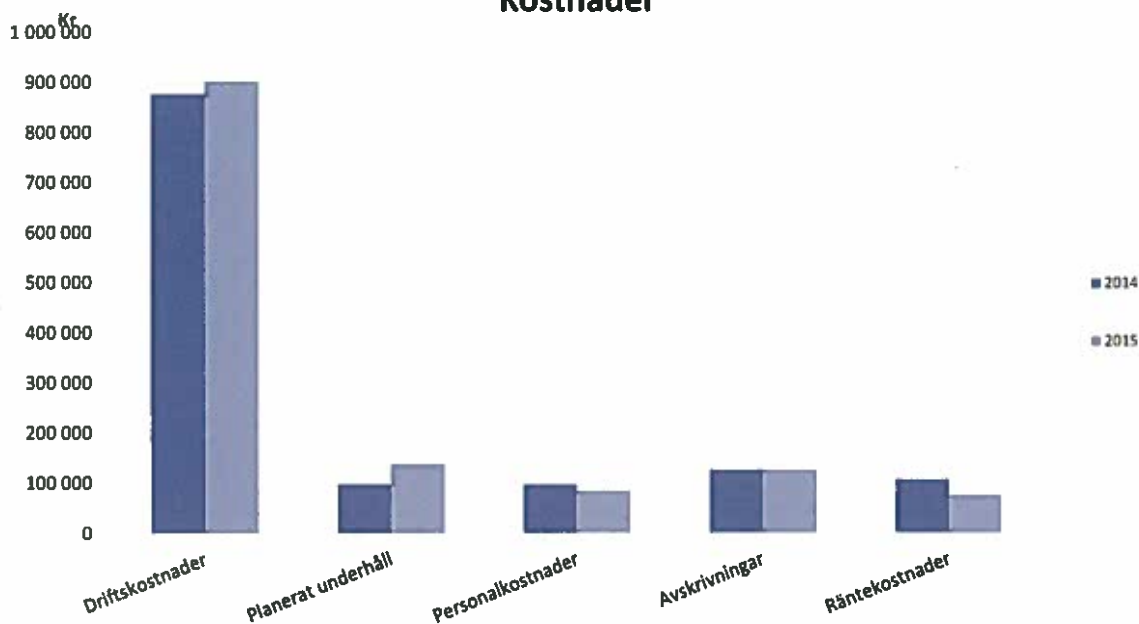
Likviditetsanalys

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	1 227 293	1 360 259
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 384 462	1 350 333
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	427	986
Minskning av fordringar	7 168	0
Ökning av korta skulder	0	14 028
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	1 392 057	1 365 346
Utbetalningar		
Driftskostnader	-901 620	-876 636
Underhåll enligt plan	-136 758	-97 225
Personalkostnader	-84 205	-95 505
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-74 595	-106 018
Ökning av fordringar	0	-22 751
Minskning av korta skulder	-6 378	0
Amortering av lån	-88 248	-300 178
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-1 291 804	-1 498 313
Summan av kassaflödet	100 253	-132 966
Likvida medel vid årets slut	1 327 546	1 227 293



HSB brf Ankaret i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

