

Årsredovisning för

Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen

769623-8232

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter och redovisningsprinciper	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen, 769623-8232, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Stefan Andersson	Ordförande
Kenneth Boman	Ledamot
Thomas Sannemalm	Ledamot
Mattis Falkentoft	Ledamot
Saerun Jonsdottir	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Göran Henriksson
Marianne Sandgren

Ordinarie revisorer

Ernst & Young, Erik Mauritzson Auktoriserad revisor

Valberedning

Lena Larsson
Sten Rydén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Relingen 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 107 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2014.

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler samt 72 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	5	36	2	47	2	1

Total tomtarea: 5 854 kvm

Total bostadsarea: 6 361 kvm

Total lokalarea: 714 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 127 905 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 30 åren till 396 000 kr per år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2015. Extra föreningsstämma har hållits 26 februari samt 25 augusti. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014 (Verksamheten startade 2014-07-01)
Rörelsens intäkter	6 876	3 220
Årets resultat	1 205	145
Avsättning till underhållsfond	-424	-
Resultat efter fondförändringar	809	145
Totalt eget kapital	186 570	185 365
Balansomslutning	293 134	293 485
Soliditet %	64	63
Likviditet %	333	115
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	676	340
Driftskostnad, kr / kvm	248	163
Ränta, kr / kvm	213	113
Underhållsfond, kr / kvm	60	-
Lån, kr / kvm	14 860	14 987

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 och därefter gäller nya redovisningsprinciper, de s.k. K2/K3 regelverken. I samband med detta förändrades även regler kring avskrivningsprinciper där bland annat bostadsrättsföreningar nu ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten är hänförlig till årets avskrivningar och har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgifterna eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Avskrivningarna har ingen påverkan på föreningens kassaflöde och årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 3 007 328 kr (1 100 519 kr fg år).

Årsavgifter

Föreningen har ej förändrat årsavgifterna sedan föreningens start.

Överlåtelse

Under 2015 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 154 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Com Hem	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	145 075
Årets resultat före fondförändring	1 204 505
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	<u>-424 200</u>
Summa över/underskott	925 380

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 925 380

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	6 505 326	3 135 827
Övriga rörelseintäkter	2	370 209	83 908
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 875 535	3 219 735
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4	-1 884 719	-1 252 389
Övriga externa kostnader	5	-272 553	-78 480
Personalkostnader	6	-111 831	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 895 310	-955 444
Summa rörelsekostnader		-4 164 413	-2 286 313
Rörelseresultat		2 711 122	933 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 547	11 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 508 164	-799 394
Summa finansiella poster		-1 506 617	-788 347
Resultat efter finansiella poster		1 204 505	145 075
Årets resultat		1 204 505	145 075

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	288 380 246	290 275 556
Summa materiella anläggningstillgångar		288 380 246	290 275 556
Summa anläggningstillgångar		288 380 246	290 275 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 467	64 468
Övriga fordringar		309 152	2 193 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 876	85 260
Summa kortfristiga fordringar		410 495	2 343 240
Kassa och bank		4 342 907	866 597
Summa omsättningstillgångar		4 753 402	3 209 837
SUMMA TILLGÅNGAR		293 133 648	293 485 393

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 220 000	185 220 000
Fond för yttre underhåll		424 200	-
Summa bundet eget kapital		185 644 200	185 220 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-279 125	-
Årets resultat		1 204 505	145 075
Summa fritt eget kapital		925 380	145 075
Summa eget kapital		186 569 580	185 365 075
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	105 131 004	105 186 006
Summa långfristiga skulder		105 131 004	105 186 006
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	849 996
Leverantörsskulder		163 502	17 776
Skatteskulder		498 639	394 000
Övriga skulder		63 083	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	707 840	1 672 540
Summa kortfristiga skulder		1 433 064	2 934 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		293 133 648	293 485 393

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	106 461 000	106 461 000
Summa ställda säkerheter	106 461 000	106 461 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 302 109	2 161 797
Hyror, lokaler	1 260 017	670 430
Hyror, p-platser/garage	655 620	303 600
Debiterade tillval	287 580	-
Summa	6 505 326	3 135 827

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	159 216	79 608
Vatten	707	-
Uppvärmning	2 314	-
Överlåtelseavgifter	10 017	-
Övriga intäkter	180 961	4 300
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-6	-
Övernattningslägenhet	17 000	-
Summa	370 209	83 908

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lokaler	3 077	101 232
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 062	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	83 199	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 012	-
VA & sanitet, installationer	13 723	-
Ventilation, installationer	2 496	-
El, installationer	10 604	-
Hiss	708	-
Markytor	4 789	-
P-platser/garage	235	-
Summa	127 905	101 232

Not 4 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	114 000	394 000
Fastighetsförvaltning	284 913	142 742
Städning	4 076	30 895
Besiktningkostnader	9 478	-
Snöröjning	17 263	-
Serviceavtal	7 983	-
Förbrukningsinventarier	2 405	60 977
Förbrukningsmaterial	33 549	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	130 237	-
El	163 172	124 235
Uppvärmning	475 879	162 061
Vatten och avlopp	179 620	120 216
Avfallshantering	99 263	-
Fastighetsförsäkring	54 069	30 837
Systematiskt brandskyddsarbete	10 339	-
Kabel-TV	58 216	85 194
Internet	112 352	-
Summa	1 756 814	1 151 157

Not 5 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	4 919	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	14 769	-
Tele och post	7 483	-
Förvaltningskostnader	167 627	15 000
Revision	23 470	10 000
Bankkostnader	2 379	-
IT-tjänster	35 636	-
Övriga externa tjänster	4 707	52 270
Övriga externa kostnader	11 563	1 210
Summa	272 553	78 480

Not 6 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	88 800	-
Summa	88 800	-
Sociala avgifter	23 031	-
Summa	111 831	-

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	1 895 310	955 444
Summa	1 895 310	955 444

Not 8 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	-	9 187
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	609	-
Ränteintäkter, skattekonto	938	1 860
Summa	1 547	11 047

Not 9 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	1 503 122	799 394
Räntekostnader för kortfristiga skulder	5 042	-
Summa	1 508 164	799 394

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	189 531 000	2 218 041
-Mark	101 700 000	101 700 000
	<u>291 231 000</u>	<u>103 918 041</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	187 312 959
	<u>-</u>	<u>187 312 959</u>
Summa anskaffningsvärden	291 231 000	291 231 000
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-955 444	-
	<u>-955 444</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 895 310	-955 444
	<u>-1 895 310</u>	<u>-955 444</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 850 754	-955 444
 Restvärde enligt plan vid årets slut	288 380 246	290 275 556
 <i>Varav</i>		
Byggnader	186 680 246	188 575 556
Mark	101 700 000	101 700 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	130 000 000	130 000 000
Lokaler	11 400 000	11 400 000
Totalt taxeringsvärde	141 400 000	141 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>103 000 000</i>	<i>103 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	43 189	43 272
Övriga förutbetalda kostnader	55 686	41 988
	<u>98 875</u>	<u>85 260</u>

Not 12 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	4 342 907	316 399
Transaktionskonto, Swedbank	-	550 198
	<u>4 342 907</u>	<u>866 597</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	185 220 000	-	-	145 075
Disposition enligt föreningsstämma			145 075	-145 075
Avsättning till underhållsfond		424 200	-424 200	
Årets resultat				1 204 505
Vid årets slut	185 220 000	424 200	-279 125	1 204 505

Not 14 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	960 000	849 996
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 840 000	3 399 984
Förfaller senare än fem år från balansdagen	100 331 004	101 786 022
	105 131 004	106 036 002

Not 15 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	105 131 004	106 036 002
Summa	105 131 004	106 036 002

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank		Löst	35 345 334		35 345 334	-
Swedbank		Löst	35 345 334		35 345 334	-
Swedbank		Löst	35 345 334		35 345 334	-
Handelsbanken	1,11 %	2018-06-30	-	35 203 668	-160 000	35 043 668
Handelsbanken	1,73 %	2020-06-30	-	35 203 668	-160 000	35 043 668
Handelsbanken	2,83 %	2025-06-30	-	35 203 668	-160 000	35 043 668
			106 036 002	105 611 004	105 556 002	105 131 004

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	-	9 828
Förutbetalda intäkter	581 220	333 247
Upplupna driftskostnader	84 472	-
Upplupna revisionsarvoden	17 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 148	1 319 465
	707 840	1 672 540

Underskrifter

Malmö 2016- -

Stefan Andersson

Kenneth Boman

Thomas Sannemalm

Mattis Falkentoft

Saerun Jonsdottir

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- -
Ernst & Young

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Bilaga till Årsredovisning - Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	6 877 082
Reparations- och underhållskostnader	-127 905
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-2 141 198
Finansiella kostnader (2)	-1 508 164
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	807 784
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	473 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 381 309
Investerings- och finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-904 998
Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten	-904 998
Årets kassaflöde	3 476 311
Likvida medel vid årets början	866 596
Likvida medel vid årets slut	4 342 907

(1) Årets avskrivningar exkluderas från övriga rörelsekostnader då avskrivningar inte är en kassaaflödespåverkande kostnadspost.

(2) Finansiella kostnader inkluderar årets totala räntekostnader samt eventuella övriga finansiella kostnader.

(3) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(4) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.