

Årsredovisning

Brf Ankarstjerna

Org.nr 735000-0712

Räkenskapsår 2013-01-01 - 2013-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Brf Ankarstjerna avger härmed följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Tilläggsupplysningar | 7 |
| Noter | 8 |

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Styrelsen har haft 12 st ordinarie protokollförda sammanträden under året. Varannan vecka har styrelsen haft jour i styrelserummet. Inför starten av byte av vattenledningar har medlemsmöten hållits för att informera medlemmarna.

Vid ordinarie årsstämma som hölls den 24 april 2013 deltog ca 60 medlemmar representerande 46 lägenheter. Den traditonsenliga gårdsfesten hölls den 24 augusti.

Styrelse:

Richard Lundqvist, ordförande
Magnus Bouvin, vice ordförande
Magnus Persson, sekreterare
Thomas Almqvist, kassör
Anders Cedergren, ledamot

Suppleant:

Mats Moscán

Revisorer:

Helen Petersson
Tomas Svanberg

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Under året har renovering av vattenledningar handlats upp och arbetet startade under sommaren. Den tekniska förvaltningen sköts liksom tidigare av Wahlqvists Fastighetsservice.

Styrelsen har under året fortsatt planeringen av utbyte av lägenhetsdörrar och låssystem. Styrelsen har beslutat att skjuta investeringen tills dess renoveringen av vattenledningar har slutförts.

Underhåll och fastighetsrelaterade åtgärder har utförts i mindre omfattning under året..

| Flerårsöversikt (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter | 5 034 | 4 882 | 4 711 | 4 649 |
| Resultat efter finansiella poster | 429 | -68 | -314 | 224 |
| Balansomslutning | 23 009 | 18 614 | 19 234 | 19 618 |
| Soliditet (%) | 31 | 36 | 36 | 36 |
| Årsavgift kr/kvm | 473 | 458 | 442 | 437 |
| Fastighetskostnad kr/km | 260 | 303 | 308 | 301 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 476 134 |
| årets vinst | 428 634 |
| | 1 904 768 |

| | |
|------------------------------------|------------------|
| disponeras så att | |
| avsättes till yttre underhållsfond | 428 634 |
| i ny räkning överföres | 1 476 134 |
| | 1 904 768 |

| Resultaträkning | Not | 2013-01-01 -2013-12-31 | 2012-01-01 -2012-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | | 5 034 929 | 4 882 590 |
| | | 5 034 929 | 4 882 590 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 1 | -2 765 621 | -3 263 502 |
| Administrationskostnader | | -193 458 | -55 584 |
| Personalkostnader | 2 | -222 834 | -222 874 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 3 | -922 304 | -926 584 |
| | | -4 104 217 | -4 468 544 |
| Rörelseresultat | | 930 712 | 414 046 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 246 | 4 904 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -503 324 | -486 753 |
| | | -502 078 | -481 850 |
| Årets resultat | | 428 634 | -67 804 |

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 10 495 109 | 10 893 372 |
| Ombyggnad av ventilation | 5 | 2 284 218 | 2 474 078 |
| Stamreovering och vattenledningar | 6 | 8 527 928 | 3 830 876 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 7 | 92 853 | 130 864 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 0 | 12 156 |
| | | 21 400 107 | 17 341 346 |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 400 107 | 17 341 346 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hysesfordringar | | 35 105 | 5 954 |
| Aktuella skattefordringar | | 334 885 | 312 350 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 96 025 | 85 055 |
| | | 466 015 | 403 359 |
| Kassa och bank | 9 | 1 142 797 | 868 998 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 608 812 | 1 272 357 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 23 008 919 | 18 613 703 |

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Kapitaltillskott | | 1 499 000 | 1 499 000 |
| Grundavgift | | 865 000 | 865 000 |
| Yttre underhållsfond | | 2 931 292 | 2 871 292 |
| | | 5 295 292 | 5 235 292 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 1 476 134 | 1 603 938 |
| Årets resultat | | 428 634 | -67 804 |
| | | 1 904 768 | 1 536 134 |
| Summa eget kapital | | 7 200 059 | 6 771 426 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 11 | | |
| Fastighetslån | 11 | 14 526 034 | 10 876 586 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån, kortfristig del | 11 | 336 012 | 261 472 |
| Förskott från kunder | | 0 | 10 107 |
| Leverantörsskulder | | 348 261 | 510 752 |
| Övriga skulder | | 14 920 | 11 688 |
| Medlemmarnas reparationsfond | 12 | 136 124 | 137 955 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 447 509 | 33 717 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 282 826 | 965 691 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 23 008 919 | 18 613 703 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | | 16 566 950 | 12 911 000 |

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Totala månadsavgifter för lägenheter utslaget på fastighetens totala bostadsyta om 10 638 kvm.

Fastighetskostnader kr/kvm

Direkta fastighetskostnader utslaget på fastighetens totala bostadsyta 10 638 kvm.

Noter

Not 1 Specifikation av Fastighetskostnader

| | 2013 | 2012 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Värme | 723 907 | 845 000 |
| El | 360 482 | 325 971 |
| Vatten och avlopp | 512 409 | 588 041 |
| Renhållning och soptömning | 136 387 | 122 846 |
| Städning | 73 225 | 65 050 |
| Rep och löpande underhåll | 215 275 | 574 750 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 187 340 | 209 875 |
| Försäkringspremier | 93 785 | 88 069 |
| Fastighetsförvaltning | 277 339 | 192 229 |
| Kabel TV | 50 694 | 99 148 |
| Hisskostnader | 102 750 | 108 536 |
| Övriga fastighetskostnader | 32 028 | 43 987 |
| | 2 765 621 | 3 263 502 |

Not 2 Anställda och personalkostnader

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och övriga anställda | 169 930 | 170 120 |
| | 169 930 | 170 120 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala avgifter enligt lag | 52 441 | 52 544 |
| | 52 441 | 52 544 |
| Övriga personalkostnader | 463 | 210 |
| Totala löner, ersättningar och sociala kostnader | 222 834 | 222 874 |

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Byggnader | 2 % |
| Markanläggningar | 5 % |
| Ventilation | 5 % |
| Stamreovering och vattenledningar | 6,67 % |
| Maskinell utrustning och inventarier | 20 % |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 19 867 433 | 19 867 433 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 867 433 | 19 867 433 |
| Ingående avskrivningar | -8 974 061 | -8 575 798 |
| Årets avskrivningar | -398 263 | -398 263 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 372 324 | -8 974 061 |
| Utgående redovisat värde | 10 495 109 | 10 893 372 |
| Taxeringsvärden byggnader | 70 705 000 | 64 649 000 |
| Taxeringsvärden mark | 21 200 000 | 20 200 000 |
| | 91 905 000 | 84 849 000 |

Not 5 Ombyggnad av ventilation

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 797 217 | 3 797 217 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 797 217 | 3 797 217 |
| Ingående avskrivningar | -1 323 139 | -1 133 279 |
| Årets avskrivningar | -189 860 | -189 860 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 512 999 | -1 323 139 |
| Utgående redovisat värde | 2 284 218 | 2 474 078 |

Not 6 Stamreovering och vattenledningar

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 258 062 | 4 258 062 |
| Pågående investering i vattenledningar | 4 961 065 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 219 127 | 4 258 062 |
| Ingående avskrivningar | -427 186 | -143 174 |
| Årets avskrivningar | -284 012 | -284 012 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -711 198 | -427 186 |
| Utgående redovisat värde | 8 507 929 | 3 830 876 |

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 672 916 | 650 516 |
| Inköp | 0 | 22 400 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 672 916 | 672 916 |
| Ingående avskrivningar | -542 052 | -504 269 |
| Årets avskrivningar | -38 011 | -37 784 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -580 063 | -542 053 |
| Utgående redovisat värde | 92 853 | 130 863 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 603 093 | 603 093 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 603 093 | 603 093 |
| Ingående avskrivningar | -590 936 | -574 273 |
| Årets avskrivningar | -12 157 | -16 664 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -603 093 | -590 937 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 12 156 |

Not 9 Checkräkningskredit

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 1 000 000 | 1 000 000 |

Not 10 Förändring av eget kapital

| | Kapital tillskott | Grund avgifter | Yttre rep.fond | Disp. fond | Årets resultat |
|--|------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 499 000 | 865 000 | 2 871 291 | 1 603 937 | -67 804 |
| Avsättning reparationsfond | | | 60 000 | -60 000 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -67 804 | 67 804 |
| Årets resultat | | | | | 428 634 |
| Belopp vid årets utgång | 1 499 000 | 865 000 | 2 931 291 | 1 476 133 | 428 634 |

Not 11 Långfristiga skulder

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Lån Stadshypotek | 6 223 046 | 6 354 058 |
| Lån SEB | 8 639 000 | 4 784 000 |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | -336 012 | -261 472 |
| | 14 526 034 | 10 876 586 |

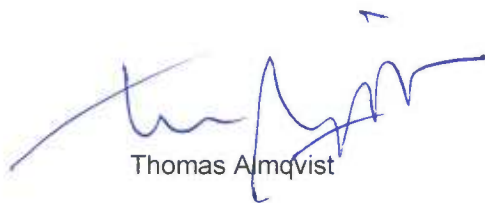
Not 12 Medlemmarnas reparationsfond

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 137 955 | 146 991 |
| Årets uttag | -1 831 | -9 036 |
| | 136 124 | 137 955 |

Karlskrona den 17/2 2014



Richard Lundquist
Ordförande



Thomas Almqvist



Magnus Bouvin



Anders Cedergren



Magnus Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2014



Helen Petersson
Revisor



Tomas Svanberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Ankarstjerna

Org.nr (735000-0712)

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Ankarstjerna för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den 23 mars 2014



Tomas Svanberg
Föreningsvald revisor



Helen Petersson
Föreningsvald revisor