

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Brf Ankarstjerna avger härmed följande årsredovisning.

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.

Vid ordinarie årsstämma som hölls den 23 april 2014 deltog ca 60 medlemmar representerande 46 lägenheter. Den traditonsenliga gårdsfesten hölls den 23 augusti.

Styrelse:

Richard Lundqvist, ordförande
Magnus Bouvin, vice ordförande
Magnus Persson, sekreterare (tom sept)
Mats Moscán, sekreterare (from sept)
Thomas Almqvist, kassör
Anders Cedergren, ledamot

Suppleant:

Mats Moscán (tom sept)

Revisorer:

Helen Petersson
Tomas Svanberg

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Under året har renovering av vattenledningar slutförts. Individuell vattenmätning har införts. Under året har ny belysning, energisnål ledbelysning, installerats i samtliga trappuppgångar. Under hösten genomfördes byten av lägenhetsdörrar och nytt låssystem togs i bruk. Den tekniska förvaltningen sköts liksom tidigare av Wahlqvists Fastighetsservice.

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

Underhållsplanen har uppdaterats. Inför 2015 planeras översyn av asfaltsytor samt reparation av garagetrösklar.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 188	5 023	4 881	4 711
Resultat efter finansiella poster	-2 085	429	-68	-314
Balansomslutning	24 185	22 974	18 608	19 234
Soliditet (%)	21	31	36	36
Årsavgift kr/kvm	487	473	458	442
Fastighetskostnad kr/kvm	247	260	303	308

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 476 134
årets förlust	-2 084 974
	-608 840
behandlas så att	
ianspråkstagen underhållsfond	-2 000 000
i ny räkning överföres	1 391 160

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Årsavgifter och hyresintäkter		5 188 084	5 022 897
Övriga rörelseintäkter		23 982	12 032
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 212 066	5 034 929
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetens driftskostnader	2	-2 185 912	-2 590 048
Reparation och underhåll	3	-2 860 304	-143 545
Administrativa kostnader		-199 522	-225 486
Personalkostnader	4	-235 263	-222 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 244 511	-922 304
Summa rörelsekostnader		-6 725 512	-4 104 217
Rörelseresultat		-1 513 446	930 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		635	1 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-572 163	-503 325
Summa finansiella poster		-571 528	-502 078
Resultat efter finansiella poster		-2 084 974	428 634
Resultat före skatt		-2 084 974	428 634
Årets resultat		-2 084 974	428 634

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Balansräkning	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 096 846	10 495 109
Ombyggnad av ventilation	7	2 094 358	2 284 218
Stamreovering och vattenledningar	8	11 836 036	8 527 928
Maskiner	9, 10	90 852	92 852
Summa materiella anläggningstillgångar		24 118 092	21 400 107
Summa anläggningstillgångar		24 118 092	21 400 107
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		333 902	334 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 395	96 025
Summa kortfristiga fordringar		435 297	430 910
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		-368 505	1 142 797
Summa omsättningstillgångar		66 792	1 573 707
SUMMA TILLGÅNGAR		24 184 884	22 973 814

tr

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 364 000	2 364 000
Fond för yttre underhåll		3 359 926	2 931 292
Summa bundet eget kapital		5 723 926	5 295 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 476 134	1 476 134
Årets resultat		-2 084 974	428 634
Summa fritt eget kapital		-608 840	1 904 768
Summa eget kapital		5 115 086	7 200 060
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 879 000	14 526 034
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	405 000	336 012
Förskott från kunder		434 131	362 173
Leverantörsskulder		188 472	348 261
Övriga skulder		149 827	151 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 368	50 230
Summa kortfristiga skulder		1 190 798	1 247 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 184 884	22 973 814
POSTER INOM LINJEN			
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		19 587 750	16 566 950

lu

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år	2%
Markanläggning	20 år	5%
Ventilation, relinig och vattenledningar	20 år	5%
Maskiner och inventarier	5 år	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Specifikation av Fastighetskostnader

	2014	2013
El	-366 323	-360 482
Värme	-505 710	-723 907
Vatten och avlopp	-364 459	-512 409
Renhålln, soptömning	-107 700	-136 387
Städning	-69 841	-73 225
Fastighet övrigt	-31 287	-71 730
Fastighetsskatt	-188 383	-187 340
Fastighetsskötsel och förvaltning	-333 394	-277 339
Kabel TV	-67 648	-50 694
Hisskostnader	-40 361	-102 750
Försäkring	-110 806	-93 785
	-2 185 912	-2 590 048

Not 3 Reparation och underhåll

	2014	2013
Ny belysning	339 109	
Byte av dörrar och låssystem	2 421 110	0
Övriga reparationer	100 085	143 545
	2 860 304	143 545

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och övriga anställda	179 268	169 930
	179 268	169 930
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag	53 595	52 441
	53 595	52 441
Övriga personalkostnader	-331	463
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	232 532	222 834

Not 5 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	5 %
Maskinell utrustning och inventarier	20 %

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 867 433	19 867 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 867 433	19 867 433
Ingående avskrivningar	-9 372 324	-8 974 061
Årets avskrivningar	-398 263	-398 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 770 587	-9 372 324
Utgående redovisat värde	10 096 846	10 495 109
Taxeringsvärden byggnader	70 705 000	70 705 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
	91 905 000	91 905 000

Not 7 Ombyggnad av ventilation

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Ingående avskrivningar	-1 512 999	-1 323 139
Årets avskrivningar	-189 860	-189 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 702 859	-1 512 999
Utgående redovisat värde	2 094 358	2 284 218

du

Not 8 Stamreovering och vattenledningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 239 128	4 358 062
Inköp	3 930 958	4 981 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 170 086	9 339 127
Ingående avskrivningar	-711 200	-427 187
Årets avskrivningar	-622 879	-284 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 334 079	-711 200
Utgående redovisat värde	11 836 007	8 627 927

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	603 093	603 093
Inköp	12 009	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	615 102	603 093
Ingående avskrivningar	-603 093	-590 936
Årets avskrivningar	-526	-12 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-603 619	-603 093
Utgående redovisat värde	11 483	0

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	672 916	672 916
Inköp	19 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	692 416	672 916
Ingående avskrivningar	-580 063	-542 052
Årets avskrivningar	-32 983	-38 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-613 046	-580 063
Utgående redovisat värde	79 370	92 853

tu

Not 11 Förändring av eget kapital

	Kapital tillskott	Grund avgifter	Yttre rep.fond	Disp. fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 499 000	865 000	2 931 291	1 476 133	428 634
Disposition av föregående års resultat:			428 634		-428 634
Årets resultat					-2 084 974
Belopp vid årets utgång	1 499 000	865 000	3 359 925	1 476 133	-2 084 974

Not 12 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Lån Stadshypotek	0	6 223 046
Lån SEB	18 284 000	8 639 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	-405 000	-336 012
	17 879 000	14 526 034

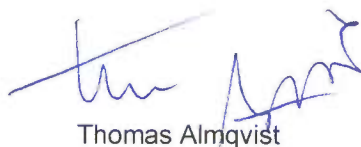
Not 13 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	368 505	

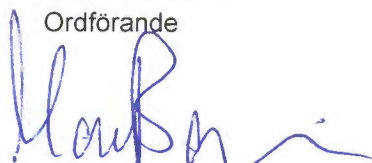
Karlskrona 2015-02-12



Richard Lundquist
Ordförande



Thomas Almqvist



Magnus Bouvin



Anders Cedergren

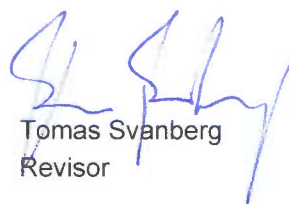


Mats Moscán

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-30



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 2014. 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.

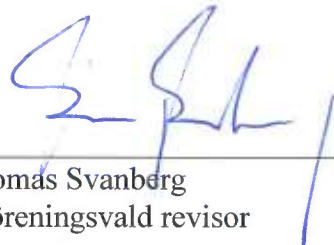
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 30 mars 2015



Tomas Svanberg
Föreningsvald revisor



Helen Petersson
Föreningsvald revisor