Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Brf Ankarstjerna avger härmed följande årsredovisning.

Styrelsens säte: Karlskrona, Blekinge län
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har haft 11 st ordinarie protokollförda sammanträden under året. Dessutom har ett avslutande byggmöte hålltis med entreprenörerna som ansvarat för fönsterbytet.

Ordinarie årsstämma hölls den 11 april 2018. Gårdsfest och extra årsstämma hölls den 26 augusti.

Under 2018 har 14 lägenheter bytt ägare.

Styrelse:
Richard Lundqvist, ordförande
Magnus Bouvin, vice ordförande
Mats Moscán, sekreterare
Thomas Almqvist, kassör
Peter Fridlund, ledamot

Suppleant:
Ebba Nilsson

Revisorer:
Helen Petersson
Tomas Svanberg

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Fönsterbytet avslutades 2017 och viss uppföljning och komplettering har skett under 2018. Lekplatsen har iordningställt med bl a ny gungställning. Under året har målning skett i alla entréena samt OVK genomförts.
Den tekniska förvaltningen sköts liksom tidigare av Wahlqvists Fastighetsservice. Underhåll och fastighetsrelaterade åtgärder har utförts i mindre omfattning under året.

Underhållsplanen har uppdaterats. Inför 2019 planeras inga större åtgärder. Målning och nya golv planeras i hissarna. Vidare planeras utbyte av ytterligare belysningsarmaturer mot ledbelysning.

Flerårsöversikt (tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	6 233	6 029	5 754	5 484
Resultat efter finansiella poster	989	-1 941	1 287	626
Balansomslutning	30 086	30 933	25 525	24 535
Soliditet (%)	20	16	28	23
Kassalikviditet (%)	189	71	278	129
Årsavgift kr/kvm	586	567	541	516
Fastighetskostnad kr/kvm	264	231	259	287

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 499 000	865 000	3 273 109	1 391 160	-1 946 071	**5 082 198**
Disposition av föregående års resultat:			-1 946 071		1 946 071	**0**
Årets resultat					989 000	**989 000**
Belopp vid årets utgång	**1 499 000**	**865 000**	**1 327 038**	**1 391 160**	**989 000**	**6 071 198**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 391 160
fond för yttre underhåll	1 331 808
årets vinst	989 000
	3 711 968
disponeras så att	
yttre reparationsfonden avsättes	989 000
i ny räkning överföres	2 722 968

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		6 233 447	6 029 046
Övriga rörelseintäkter		189 510	204 595
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**6 422 957**	**6 233 641**
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	2	-2 397 058	-2 368 062
Reparation och underhåll	3	-413 314	-3 760 403
Administrativa kostnader		-186 369	-106 786
Personalkostnader	4	-254 873	-280 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 703 161	-1 277 722
Summa rörelsekostnader		**-4 954 775**	**-7 793 967**
Rörelseresultat		**1 468 182**	**-1 560 326**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 182	-380 981
Summa finansiella poster		**-479 182**	**-380 975**
Resultat efter finansiella poster		**989 000**	**-1 941 301**
Resultat före skatt		**989 000**	**-1 941 301**
Årets resultat		**989 000**	**-1 941 301**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 503 794	8 902 057
Fönsterbyte	6	8 148 710	8 577 589
Ombyggnad av ventilation	7	1 334 918	1 524 778
Stamrenovering och vattenledningar	8	9 150 208	9 821 664
Maskiner	9	10 684	25 386
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 148 314**	**28 851 474**
Summa anläggningstillgångar		**27 148 314**	**28 851 474**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		305 312	323 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 095	125 628
Summa kortfristiga fordringar		**435 407**	**448 706**
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	2 502 580	1 632 549
Summa kassa och bank		**2 502 580**	**1 632 549**
Summa omsättningstillgångar		**2 937 987**	**2 081 255**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 086 301**	**30 932 729**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 364 000	2 364 000
Summa bundet eget kapital		**2 364 000**	**2 364 000**
Fritt eget kapital			
Fond för yttre underhåll		1 331 808	3 273 109
Balanserat resultat		1 391 160	1 391 160
Årets resultat		989 000	-1 941 301
Summa fritt eget kapital		**3 711 968**	**2 722 968**
Summa eget kapital		**6 075 968**	**5 086 968**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut	11, 12	22 455 000	22 905 133
Summa långfristiga skulder		**22 455 000**	**22 905 133**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		537 000	537 000
Förskottsbetalda hyror		510 714	512 689
Leverantörsskulder		359 180	1 729 783
Övriga skulder		134 608	142 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 831	18 216
Summa kortfristiga skulder		**1 555 333**	**2 940 628**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 086 301**	**30 932 729**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år	2%
Markanläggning	20 år	5%
Ventilation,stambyten och fönsterbyte	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 bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Specifikation av fastighetskostnader

	2018	2017
El	369 423	394 109
Värme	472 978	453 922
Vatten och avlopp	492 622	482 325
Renhålln, soptömning	139 772	120 637
Städning	82 727	81 544
Fastighetsskatt	216 913	223 805
Försäkringsprem fastighet	137 703	133 415
Fastighetsskötsel och förvaltning	292 458	316 891
Kabel TV	75 877	73 499
Hisskostnader	60 042	56 300
Fastighet övrigt	56 543	31 615
	2 397 058	**2 368 062**

Not 3 Reparation och underhåll

	2018	2017
Löpande reparationskostnader	413 314	84 293
Reparationskostnader i samband med fönsterbyte	0	3 676 110
	413 314	**3 760 403**

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	194 211	213 834
Sociala kostnader och pensionskostnader	60 272	67 160
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**254 483**	**280 994**

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 867 432	19 867 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 867 432**	**19 867 432**
Ingående avskrivningar	-10 965 373	-10 567 110
Årets avskrivningar	-398 263	-398 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 363 636**	**-10 965 373**
Utgående redovisat värde	**8 503 796**	**8 902 059**

Not 6 Fönstebyte

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	8 577 589	8 577 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 577 589**	**8 577 589**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-428 879	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-428 879**	**0**
Utgående redovisat värde	**8 148 710**	**8 577 589**

Not 7 Ombygggnad av ventilation

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 797 217**	**3 797 217**
Ingående avskrivningar	-2 272 439	-2 082 579
Årets avskrivningar	-189 860	-189 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 462 299**	**-2 272 439**
Utgående redovisat värde	**1 334 918**	**1 524 778**

Not 8 Stamrenovering

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 170 114	13 170 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 170 114**	**13 170 114**
Ingående avskrivningar	-3 348 450	-2 676 993
Årets avskrivningar	-671 457	-671 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 019 907**	**-3 348 450**
Utgående redovisat värde	**9 150 207**	**9 821 664**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 307 519	1 307 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 307 519**	**1 307 519**
Ingående avskrivningar	-1 282 133	-1 263 991
Årets avskrivningar	-14 702	-18 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 296 835**	**-1 282 133**
Utgående redovisat värde	**10 684**	**25 386**

Not 10 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	2018-12-31	2017-12-31
SEB	22 992 000	23 442 133
Kortfr del	-537 000	-537 000
	22 455 000	**22 905 133**
Kortfristig del av långfristig skuld	537 000	405 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	26 272 750	26 272 750
	26 272 750	**26 272 750**

Karlskrona 2019-02-19

Richard Lundqvist
Ordförande

Thomas Almqvist

Magnus Bouvin

Mats Moscán

Peter Fridlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 22

Helen Petersson
Revisor

Tomas Svanberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankarstjerna

Org.nr 735000-0712

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankarstjerna för räkenskapsåret 2018.

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 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 31 december 2018 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 Brf Ankarstjerna för räkenskapsåret 2018.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona 2019 - 03 - 22

Helen Petersson
Revisor

Tomas Svanberg
Revisor