

Årsredovisning

Brf Ankarstjerna

Org.nr 735000-0712

Räkenskapsår 2011-01-01 - 2011-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31

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 samt ett extrainsatt möte under året. Varannan vecka har styrelsen haft jour i styrelserummet.

Vid ordinarie årsstämma som hölls den 13 april 2011 deltog ett 50-tal medlemmar, 50 lägenheter var representerade. Den traditionenliga gårdsfeseten hölls den 20 augusti.

Styrelse:

Niclas Håkansson, ordförande
Christer Martinsson, vice ordförande
Helen Peterson, sekreterare
Thomas Almqvist, kassör
Louise Eklund, ledamot
Magnus Bouvin, ledamot

Suppleanter:

Ken Sellén
Anders Cedergren

Revisorer:

Bertil Ahnlund
Per-Erik Lundberg

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Stamreovering av avloppstammarna har slutförsts under året. Stammarna har relinats av Proline.

Under året har föreningen bytt entreprenör avseende fastighetsförvaltningen. Från och med 1 september har Jotac Förvaltning AB ansvaret för förvaltningen.

Uunderhåll och fastighetsrelaterade åtgärder har utförts i normal omfattning.

Information om fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Sundin 35 med adresser på Alamedan 21, Alamedan 23, Alamedan 25, Amiralitetstorget 12, Vallgatan 28 A, Vallgatan 28 B samt Vallgatan 30 i Karlskrona. Föreningen består av 149 lägenheter med en total bostadsyta på 10 638 kvm.

Byggnaderna är uppförda 1963. I samband med balkongrenoveringen 2002 byttes vissa av fastighetens fönster.

Under året har 12 lägenheter bytt ägare.

Styrelsen föreslår en avgiftshöjning på ca 3 % att gälla fr o m 2012-07-01.

Flerårsöversikt (tkr)	2011	2010	2009	2008
Hysesintäkter	4 711	4 649	4 537	4 426
Resultat efter finansiella poster	-314	224	1 848	107
Balansomslutning	19 234	19 626	17 551	16 353
Soliditet (%)	36	36	39	31
Årsavgift kr/kvm	442	437	412	405
Fastighetskostnad kr/km	308	301	273	259

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 977 725
årets förlust	-313 788
	1 663 937
disponeras så att	
avsättes till yttre underhållsfond	60 000
i ny räkning överföres	1 603 937
	1 663 937

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<hr/>			
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		4 711 912	4 649 382
		4 711 912	4 649 382
<hr/>			
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-3 273 680	-3 200 311
Administrationskostnader		-241 450	-152 949
Personalkostnader	2	-252 822	-198 568
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-789 607	-687 624
		-4 557 559	-4 239 452
Rörelseresultat		154 353	409 930
<hr/>			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 218	1 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 359	-187 935
		-468 141	-186 282
Resultat efter finansiella poster		-313 788	223 648
<hr/>			
Resultat före skatt		-313 788	223 648
<hr/>			
Skatt på årets resultat		0	-105
Årets resultat		-313 788	223 542

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 291 635	11 689 898
Ombyggnad av ventilation	5	2 663 938	2 853 798
Stamreovering	6	4 258 062	2 346 944
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	3 074	156 950
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 820	45 484
		18 245 530	17 093 074
Summa anläggningstillgångar		18 245 530	17 093 074
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		0	7 916
Aktuella skattefordringar		321 227	325 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 337	80 457
		401 564	413 835
Kassa och bank	9	587 105	2 118 799
Summa omsättningstillgångar		988 669	2 532 634
SUMMA TILLGÅNGAR		19 234 199	19 625 708

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		2 811 292	2 587 749
		5 175 292	4 951 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 977 726	1 977 726
Årets resultat		-313 788	223 542
		1 663 938	2 201 268
Summa eget kapital		6 839 230	7 153 017
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Fastighetslån	11	11 132 598	11 391 340
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristig del	11	261 472	261 472
Leverantörsskulder		397 081	606 224
Övriga skulder		0	12 947
Medlemmarnas reparationsfond	12	146 991	157 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		456 828	43 619
Summa kortfristiga skulder		1 262 372	1 081 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 234 199	19 625 708
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		12 911 000	12 911 000
		12 911 000	12 911 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Anläggningstillgångar

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

	2011	2010
Värme	638 848	776 578
El	441 062	464 443
Vatten och avlopp	596 707	545 855
Renhållning och soptömning	120 201	103 288
Städning	73 976	72 724
Rep och löpande underhåll	637 043	363 167
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	200 998	196 763
Försäkringspremier	88 190	82 513
Fastighetsförvaltning	261 246	295 742
Kabel TV	123 679	91 685
Hisskostnader	52 317	173 207
Övriga fastighetskostnader	39 413	34 346
	3 273 680	3 200 311

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2011	2010
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och övriga anställda	194 922	151 719
	194 922	151 719
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag	57 799	46 822
	57 799	46 822
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	252 721	198 541

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	6,67 %
Maskinell utrustning och inventarier	20 %

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 867 432	19 867 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 867 432	19 867 432
Ingående avskrivningar	-8 177 532	-7 779 269
Årets avskrivningar	-398 263	-398 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 575 795	-8 177 532
Utgående redovisat värde	11 291 637	11 689 900
Taxeringsvärden byggnader	64 649 000	48 368 000
Taxeringsvärden mark	20 200 000	12 600 000
	84 849 000	60 968 000

Not 5 Ombyggnad av ventilation

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Ingående avskrivningar	-943 419	-753 559
Årets avskrivningar	-189 860	-189 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 133 279	-943 419
Utgående redovisat värde	2 663 938	2 853 798

Not 6 Stamrenovering

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 346 944	67 213
Inköp	1 911 118	2 279 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 258 062	2 346 944
Årets avskrivningar	-143 174	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 174	0
Utgående redovisat värde	4 114 888	2 346 944

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	619 572	596 572
Inköp	30 944	23 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	650 516	619 572
Ingående avskrivningar	-462 622	-387 146
Årets avskrivningar	-41 646	-75 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-504 268	-462 622
Utgående redovisat värde	146 248	156 950

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	603 093	603 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	603 093	603 093
Ingående avskrivningar	-557 609	-533 584
Årets avskrivningar	-16 664	-24 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-574 273	-557 609
Utgående redovisat värde	28 820	45 484

Not 9 Checkräkningskredit

	2011-12-31	2010-12-31
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	Disposition fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 499 000	865 000	2 587 749	1 977 725	223 543
Disposition av föregåendeårs resultat:			223 543		-223 543
Årets resultat					-313 788
Belopp vid årets utgång	1 499 000	865 000	2 811 292	1 977 725	-313 788

Not 11 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Lån Stadshypotek	6 485 070	6 618 812
Lån SEB	4 909 000	5 034 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	-261 472	-261 472
	11 132 598	11 391 340

Not 12 Medlemmarnas reparationsfond

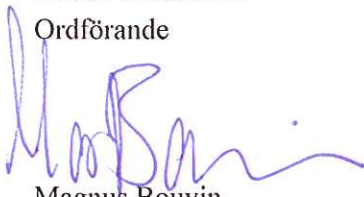
	2011-12-31	2010-12-31
Ingående värde	157 089	165 105
Årets uttag	-10 098	-8 016
	146 991	157 089

Karlskrona 2012-03-19



Niclas Håkansson

Ordförande



Magnus Bouvin



Thomas Almqvist



Louise Eklund



Christer Martinsson



Helen Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-03-25



Bertil Ahnlund
Revisor



Per-Erik Lundberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankarstjerna

Organisationsnummer 735000-0712

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ankarstjerna för år 2011. Styrelsen har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen. Vår uppgift är att verkställa revision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningens stadga och därvid tillse, att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

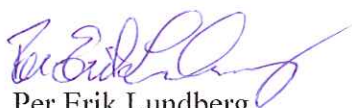
Vi har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om, att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel. Vi har granskat styrelsens förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt ett urval av underlagen för dessa såsom huvudbok, verifikationslista samt verifikationer. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi också granskat styrelseprotokoll, samt till styrelsen lämnat synpunkter på åtgärder och förhållanden i föreningen.


Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats på ett överskådligt sätt i enlighet med god redovisningssed. Balansräkningen, resultaträkningen och noterna ger en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning för föreningen, disponerar årets förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011.

Karlskrona den 25 mars 2012


Per Erik Lundberg
av föreningen vald revisor


Bertil Ahnlund
av föreningen vald revisor