

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

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 14 st ordinarie protokollförda sammanträden under året. Varannan vecka har styrelsen haft jour i styrelserummet.

Vid ordinarie årsstämma som hölls den 13 april 2012 deltog 60 medlemmar representerande 45 lägenheter. Den traditionsenliga gårdsfesten hölls den 25 augusti. I samband med gårdsfesten hölls extra föreningsstämma.

Styrelse:

Richard Lundqvist, ordförande
Magnus Bouvin, vice ordförande
Helen Peterson, sekreterare
Thomas Almqvist, kassör
Christer Martinsson, ledamot t o m 15/10
Magnus Persson, ledamot fr o m 15/10

Suppleant:

Magnus Persson, t o m 15/10

Revisorer:

Bertil Ahnlund
Per-Erik Lundberg

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Under året har föreningen åter skiftat entreprenör avseende fastighetsförvaltningen. Wahlqvists Fastighetsförvaltning sköter numera vår förvaltning.

Styrelsen lade på det extra årsmötet, som hölls i samband med gårdsfesten, fram ett förslag beträffande byte av lägenhetsdörrar och låssystem. Medlemmarna önskade fortsatt beredning från styrelsens sida och nytt förslag skall arbetas fram till ordinarie årsmötet för vidare beslut.

Underhåll 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. Stamrenovering av avloppsledningar, sk relining, genomfördes 2011.

Under året har 9 lägenheter bytt ägare.

Styrelsen föreslår en avgiftshöjning på 3 % att gälla fr o m 2013-07-01. Månadsavgifterna avseende bilplatser kommer att höjas med 30 kr/månad fr o m 2013-07-01.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009
Hysesintäkter	4 882	4 711	4 649	4 537
Resultat efter finansiella poster	-68	-314	224	1 848
Balansomslutning	18 614	19 234	19 618	17 551
Soliditet (%)	36	36	36	39
Årsavgift kr/kvm	458	442	437	426
Fastighetskostnad kr/km	303	308	301	273

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 603 938
årets förlust	-67 804
	1 536 134

disponeras så att

avsättes till yttre underhållsfond	60 000
i ny räkning överföres	1 476 134
	1 536 134

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<hr/>			
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		4 882 590	4 711 912
		4 882 590	4 711 912
<hr/>			
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-3 263 502	-3 273 680
Administrationskostnader		-55 584	-241 450
Personalkostnader	2	-222 874	-252 822
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-926 584	-789 607
		-4 468 544	-4 557 559
<hr/>			
Rörelseresultat		414 046	154 353
<hr/>			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 904	2 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 753	-470 359
		-481 850	-468 141
<hr/>			
Årets resultat		-67 804	-313 788

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 893 372	11 291 635
Ombyggnad av ventilation	5	2 474 078	2 663 938
Stamrenovering	6	3 830 876	4 114 888
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	130 864	146 248
Inventarier, verktyg och installationer	8	12 156	28 820
		17 341 346	18 245 530
Summa anläggningstillgångar		17 341 346	18 245 530
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		5 954	0
Aktuella skattefordringar		312 350	321 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 055	80 337
		403 359	401 564
Kassa och bank	9	868 998	587 105
Summa omsättningstillgångar		1 272 357	988 669
SUMMA TILLGÅNGAR		18 613 703	19 234 199

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		2 871 292	2 811 397
		5 235 292	5 175 397
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 603 938	1 977 726
Årets resultat		-67 804	-313 893
		1 536 134	1 663 833
Summa eget kapital		6 771 426	6 839 230
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Fastighetslån	11	10 876 586	11 132 598
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristig del	11	261 472	261 472
Förskott från kunder		10 107	0
Leverantörsskulder		510 752	397 081
Övriga skulder		11 688	0
Medlemmarnas reparationsfond	12	137 955	146 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33 717	456 828
Summa kortfristiga skulder		965 691	1 262 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 613 703	19 234 199
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

	2012	2011
Värme	845 000	638 848
El	325 971	441 062
Vatten och avlopp	588 041	596 707
Renhållning och soptömning	122 846	120 201
Städning	65 050	73 976
Rep och löpande underhåll	574 750	637 043
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	209 875	200 998
Försäkringspremier	88 069	88 190
Fastighetsförvaltning	192 229	261 246
Kabel TV	99 148	123 679
Hisskostnader	108 536	52 317
Övriga fastighetskostnader	43 987	39 412
	3 263 502	3 273 679

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och övriga anställda	170 120	194 922
	170 120	194 922
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag	52 544	57 799
	52 544	57 799
Övriga personalkostnader	210	101
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	222 874	252 822

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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 867 433	19 867 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 867 433	19 867 433
Ingående avskrivningar	-8 575 798	-8 177 535
Årets avskrivningar	-398 263	-398 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 974 061	-8 575 798
Utgående redovisat värde	10 893 372	11 291 635
Taxeringsvärden byggnader	64 649 000	64 649 000
Taxeringsvärden mark	20 200 000	20 200 000

Not 5 Ombyggnad av ventilation

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Ingående avskrivningar	-1 133 279	-943 419
Årets avskrivningar	-189 860	-189 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 323 139	-1 133 279
Utgående redovisat värde	2 474 078	2 663 938

Not 6 Stamreovering

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 258 062	2 346 944
Inköp		1 911 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 258 062	4 258 062
Ingående avskrivningar	-143 174	
Årets avskrivningar	-284 012	-143 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-427 186	-143 174
Utgående redovisat värde	3 830 876	4 114 888

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	650 516	619 572
Inköp	22 400	30 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	672 916	650 516
Ingående avskrivningar	-504 269	-462 622
Årets avskrivningar	-37 784	-41 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-542 053	-504 268
Utgående redovisat värde	130 863	146 248

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	603 093	603 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	603 093	603 093
Ingående avskrivningar	-574 273	-557 609
Årets avskrivningar	-16 664	-16 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-590 937	-574 273
Utgående redovisat värde	12 156	28 820

Not 9 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
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	2 811 291	1 977 725	-313 788
Disposition av föregåendeårs resultat:			60 000	-373 788	313 788
Årets resultat					-67 804
Belopp vid årets utgång	1 499 000	865 000	2 871 291	1 603 937	-67 804

Not 11 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Lån Stadshypotek	6 354 058	6 485 070
Lån SEB	4 784 000	4 909 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	-261 472	-261 472
	10 876 586	11 132 598

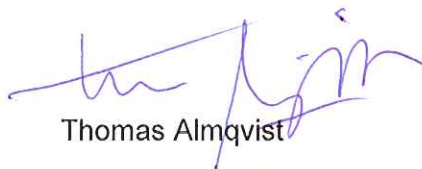
Not 12 Medlemmarnas reparationsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående värde	146 991	157 089
Årets uttag	-9 036	-10 098
	137 955	146 991

Karlskrona 2013-03-07



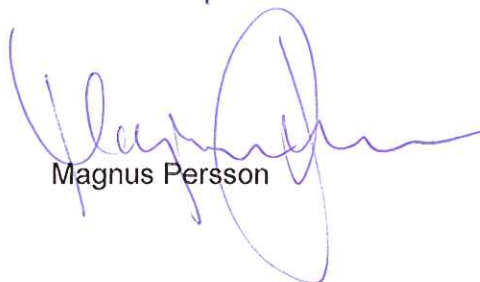
Richard Lundquist
Ordförande



Thomas Almqvist



Magnus Bouvin



Magnus Persson



Helen Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 mars 2013



Bertil Ahnlund
Revisor



Per-Erik Lundberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankarstjerna
Organisationsnummer 735000-0712

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ankarstjerna för år 2012. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att verkställa revision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämma 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 belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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 2012.

Karlskrona den 25 mars 2013



Per Erik Lundberg
av föreningen vald revisor



Bertil Ahnlund
av föreningen vald revisor