

## **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 traditionsenliga 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.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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      |
|                  | <b>-608 840</b> |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| behandlas så att              |            |
| ianspråkstagen underhållsfond | -2 000 000 |
| i ny räkning överföres        | 1 391 160  |

16

| Resultaträkning                                      | Not | 2014-01-01        | 2013-01-01        |
|------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                                      | 1   | -2014-12-31       | -2013-12-31       |
| <i>Rörelseintäkter</i>                               |     |                   |                   |
| Årsavgifter och hyresintäkter                        |     | 5 188 084         | 5 022 897         |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 23 982            | 12 032            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>5 212 066</b>  | <b>5 034 929</b>  |
| <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          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-6 725 512</b> | <b>-4 104 217</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>-1 513 446</b> | <b>930 712</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 635               | 1 247             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -572 163          | -503 325          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-571 528</b>   | <b>-502 078</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-2 084 974</b> | <b>428 634</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-2 084 974</b> | <b>428 634</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-2 084 974</b> | <b>428 634</b>    |



|                                               | Not   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Balansräkning                                 | 1     | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |       |                   |                   |
| <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            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>24 118 092</b> | <b>21 400 107</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |       | <b>24 118 092</b> | <b>21 400 107</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                  |       |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |       |                   |                   |
| Skattefordran                                 |       | 333 902           | 334 885           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |       | 101 395           | 96 025            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>435 297</b>    | <b>430 910</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                |       | -368 505          | 1 142 797         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |       | <b>66 792</b>     | <b>1 573 707</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>24 184 884</b> | <b>22 973 814</b> |

tr

|                                                   | Not |                   |                   |
|---------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Balansräkning                                     | 1   | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                               | 11  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                        |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                   |     | 2 364 000         | 2 364 000         |
| Fond för yttre underhåll                          |     | 3 359 926         | 2 931 292         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                  |     | <b>5 723 926</b>  | <b>5 295 292</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                         |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                               |     | 1 476 134         | 1 476 134         |
| Årets resultat                                    |     | -2 084 974        | 428 634           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                   |     | <b>-608 840</b>   | <b>1 904 768</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                         |     | <b>5 115 086</b>  | <b>7 200 060</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       | 12  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                |     | 17 879 000        | 14 526 034        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       |     |                   |                   |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                 |     | <b>1 190 798</b>  | <b>1 247 720</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>             |     | <b>24 184 884</b> | <b>22 973 814</b> |
| POSTER INOM LINJEN                                |     |                   |                   |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b> |     |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                         |     | 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**

|                                   | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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           |
|                                   | <b>-2 185 912</b> | <b>-2 590 048</b> |

**Not 3 Reparation och underhåll**

|                              | <b>2014</b>      | <b>2013</b>    |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Ny belysning                 | 339 109          |                |
| Byte av dörrar och låssystem | 2 421 110        | 0              |
| Övriga reparationer          | 100 085          | 143 545        |
|                              | <b>2 860 304</b> | <b>143 545</b> |

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

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

*K*



#### 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 %  |
| Stamrening 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        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 867 433</b> | <b>19 867 433</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 372 324        | -8 974 061        |
| Årets avskrivningar                             | -398 263          | -398 263          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 770 587</b> | <b>-9 372 324</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>10 096 846</b> | <b>10 495 109</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 70 705 000        | 70 705 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 21 200 000        | 21 200 000        |
|                                                 | <b>91 905 000</b> | <b>91 905 000</b> |

#### Not 7 Ombyggnad av ventilation

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

*du*

**Not 8 Stamrenovering och vattenledningar**

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

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

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

**Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

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

tu

**Not 11 Förändring av eget kapital**

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

**Not 12 Långfristiga skulder**

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

**Not 13 Checkräkningskredit**

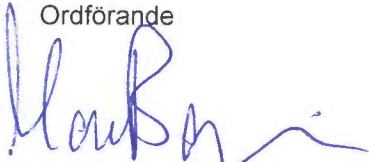
|                                                    | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Utnyttjad kredit uppgår till                       | 368 505           |                   |

tu

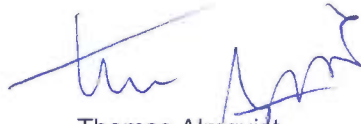
Karlskrona 2015-02-12



Richard Lundquist  
Ordförande



Magnus Bouvin



Thomas Almqvist



Anders Cedergren

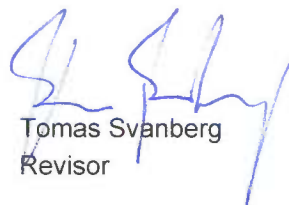


Mats Moscán

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.

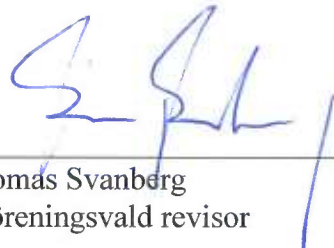
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för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