

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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 22 april 2015 deltog ca 60 medlemmar representerande 44 lägenheter. Den traditionsenliga gårdsfesten hölls den 15 augusti och ca 70 medlemmar deltog.

Styrelse:

Richard Lundqvist, ordförande
Magnus Bouvin, vice ordförande
Mats Moscán, sekreterare
Thomas Almqvist, kassör
Anders Cedergren, ledamot

Suppleant:

Peter Fridlund

Revisorer:

Helen Petersson
Tomas Svanberg

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Under året har översyn av asfaltsytor skett och omasfaltering har skett vid behov. Två större sprickor i fasaden har åtgärdats. Ungefär hälften av garagetrösklarna har renoverats. Övriga trösklar är i fullgott skick. Vidare har fortsatta energibesparingsåtgärder gjorts. Byte till led-belysning har gjorts i två hissar och byten planeras i övriga hissar samt soprum under 2016.

Den tekniska förvaltningen sköts liksom tidigare av Wahlqvists Fastighetsservice.

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

Underhållsplanen har uppdaterats. Inför 2016 planeras ommålning av garageportarna och markeringar för parkeringsrutorna.

Diskussioner gällande planerade fönsterbyten har inletts.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 484	5 188	5 023	4 881
Resultat efter finansiella poster	626	-2 085	429	-68
Balansomslutning	24 535	24 185	22 974	18 608
Soliditet (%)	23	21	31	36
Årsavgift kr/kvm	516	487	473	458
Fastighetskostnad kr/kvm	287	247	260	303

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 391 160
årets vinst	626 079
	2 017 239

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	626 079
i ny räkning överföres	1 391 160

Resultaträkning	Not 1	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Årsavgifter och hyresintäkter		5 484 337	5 188 084
Övriga rörelseintäkter		210 653	23 982
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 694 990	5 212 066
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetens driftskostnader	2	-2 273 405	-2 185 912
Reparation och underhåll	3	-637 840	-2 860 304
Administrativa kostnader		-107 467	-199 522
Personalkostnader	4	-200 430	-235 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 287 723	-1 244 511
Summa rörelsekostnader		-4 506 865	-6 725 512
Rörelseresultat		1 188 125	-1 513 446
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 046	-572 163
Summa finansiella poster		-562 046	-571 528
Resultat efter finansiella poster		626 079	-2 084 974
Resultat före skatt		626 079	-2 084 974
Årets resultat		626 079	-2 084 974

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 698 583	10 096 846
Ombyggnad av ventilation	7	1 904 498	2 094 358
Stamrenovering och vattenledningar	8	11 164 578	11 836 036
Maskiner	9, 10	62 710	90 852
Summa materiella anläggningstillgångar		22 830 369	24 118 092
Summa anläggningstillgångar		22 830 369	24 118 092
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		329 968	333 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 802	101 395
Summa kortfristiga fordringar		449 770	435 297
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 254 800	-368 505
Summa kassa och bank		1 254 800	-368 505
Summa omsättningstillgångar		1 704 570	66 792
SUMMA TILLGÅNGAR		24 534 939	24 184 884

Balansräkning	Not 1	2015-12-31	2014-12-31
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		1 359 926	3 359 926
Summa bundet eget kapital		3 723 926	5 723 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 391 160	1 476 134
Årets resultat		626 079	-2 084 974
Summa fritt eget kapital		2 017 239	-608 840
Summa eget kapital		5 741 165	5 115 086
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Skulder till kreditinstitut		17 474 000	17 879 000
Summa långfristiga skulder		17 474 000	17 879 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	405 000	405 000
Förskottsbetalda hyror		463 500	434 131
Leverantörsskulder		293 529	188 472
Övriga skulder		146 826	149 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 919	13 368
Summa kortfristiga skulder		1 319 774	1 190 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 534 939	24 184 884
POSTER INOM LINJEN			
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		19 587 750	19 587 750

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

	2015	2014
El	333 474	366 323
Värme	492 658	505 710
Vatten och avlopp	488 071	364 459
Renhålln, soptömning	125 747	107 700
Städning	79 353	69 841
Fastighet övrigt	55 544	31 287
Fastighetsskatt	192 257	188 383
Fastighetsskötsel och förvaltning	264 267	333 394
Kabel TV	67 648	67 648
Hisskostnader	61 905	40 361
Försäkring	112 481	110 806
	2 273 405	2 185 912

Not 3 Reparation och underhåll

	2015	2014
Ny belysning		339 109
Byte av dörrar och låssystem	260 862	2 421 110
Övriga reparationer	376 978	439 194
	637 840	3 199 413

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och övriga anställda	149 720	179 268
	149 720	179 268
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag	50 710	53 595
	50 710	53 595

Övriga personalkostnader

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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 867 433	19 867 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 867 433	19 867 433
Ingående avskrivningar	-9 762 892	-8 974 061
Årets avskrivningar	-398 263	-398 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 161 155	-9 372 324
Utgående redovisat värde	9 706 278	10 495 109
Taxeringsvärden byggnader	70 505 000	70 705 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
	91 705 000	91 905 000

Not 7 Ombyggnad av ventilation

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Ingående avskrivningar	-1 702 859	-1 512 999
Årets avskrivningar	-189 860	-189 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 892 719	-1 702 859
Utgående redovisat värde	1 904 498	2 094 358

Not 8 Stamrenovering och vattenledningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 170 086	9 239 128
Inköp		3 930 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 170 086	13 170 086
Ingående avskrivningar	-1 334 079	-711 200
Årets avskrivningar	-671 457	-622 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 005 536	-1 334 079
Utgående redovisat värde	11 164 550	11 836 007

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	615 102	603 093
Inköp		12 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	615 102	615 102
Ingående avskrivningar	-603 619	-603 093
Årets avskrivningar	-2 402	-526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-606 021	-603 619
Utgående redovisat värde	9 081	11 483

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	692 416	672 916
Inköp		19 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	692 416	692 416
Ingående avskrivningar	-613 046	-580 063
Årets avskrivningar	-25 741	-32 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-638 787	-613 046
Utgående redovisat värde	53 629	79 370

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Disp. fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 499 000	865 000	3 359 925	1 476 133	-2 084 974
Disposition av föregående års resultat:			-2 000 000	84 974	2 084 974
Årets resultat					602 079
Belopp vid årets utgång	1 499 000	865 000	1 359 925	1 561 107	602 079

Not 12 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Lån SEB	17 879 000	18 284 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	-405 000	-405 000
	17 474 000	17 879 000

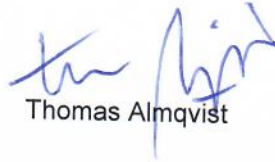
Not 13 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	368 505

Karlskrona 2016-03-21



Richard Lundqvist
Ordförande



Thomas Almqvist



Magnus Bouvin



Anders Cedergren

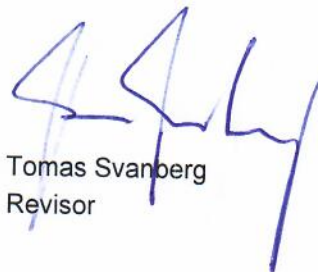


Mats Moscán

Vår revisionsberättelse har lämnats



Helen Petersson
Revisor



Tomas Svanberg
Revisor

Till föreningsstämman i Brf Ankarstjerna

Org.nr 735000-0712

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankarstjerna för räkenskapsåret 2015.

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 2015 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 2015.

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.

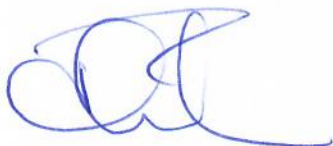
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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.

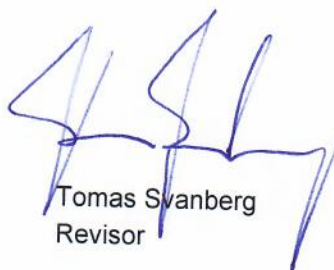
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Helen Petersson
Revisor



Tomas Svanberg
Revisor