

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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.

Ordinarie årsstämma hölls den 9 april 2019. Det blev ingen traditionell gårdsfest men föreningen bjöd i stället in till korvgrillning 24 augusti.

Under 2019 har 31 lägenheter bytt ägare.

Styrelse:

Richard Lundqvist, ordförande
Magnus Bouvin, vice ordförande
Ebba Nilsson, sekreterare
Thomas Almqvist, kassör
Mats Moscán, ledamot

Suppleant:

Peter Fridlund

Revisorer:

Helen Petersson
Tomas Svanberg

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Under året har utbyte av belysningsarmaturer skett mot ledbelysning vid entéer, i korridorer och tvättstugor. Renovering av undertak och målning av korridorer samt uppgradering av hissarna har också skett under året.

Den tekniska förvaltningen sköts liksom tidigare av Wahlqvists Fastighetsservice. Underhåll och fastighetsrelaterade åtgärder har utförts i mindre omfattning under året.

Underhållsplanen har uppdaterats. Inför 2020 planeras ommålning och nya golv i hissarna, lagning och målning av fasadernas grå nederdel utmed Alamedan och Amiralitetstorget. Vidare planeras tilläggsisolering av entrédörrarna.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 299	6 233	6 029	5 754
Resultat efter finansiella poster	943	989	-1 941	1 287
Balansomslutning	30 465	30 086	30 933	25 525
Soliditet (%)	23	20	16	28
Kassalikviditet (%)	328	189	71	278
Årsavgift kr/kvm	592	586	567	541
Fastighetskostnad kr/kvm	287	264	231	259

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	1 331 807	1 391 160	989 000	6 075 967
Disposition av föregående års resultat:			989 000		-989 000	0
Årets resultat					942 994	942 994
Belopp vid årets utgång	1 499 000	865 000	2 320 807	1 391 160	942 994	7 018 961

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 391 160
fond för yttre underhåll	2 320 808
årets vinst	942 994
	4 654 962

disponeras så att	
yttre reparationsfonden avsättes	942 994
i ny räkning överföres	3 711 968

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		6 298 896	6 233 447
Övriga rörelseintäkter		183 169	189 510
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 482 065	6 422 957
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	2	-2 615 828	-2 397 058
Reparation och underhåll	3	-437 883	-413 314
Administrativa kostnader		-192 262	-186 369
Personalkostnader	4	-263 041	-254 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 699 142	-1 703 161
Summa rörelsekostnader		-5 208 156	-4 954 775
Rörelseresultat		1 273 909	1 468 182
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 915	-479 182
Summa finansiella poster		-330 915	-479 182
Resultat efter finansiella poster		942 994	989 000
Resultat före skatt		942 994	989 000
Årets resultat		942 994	989 000

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	8 105 531	8 503 794
Fönsterbyte	6	7 719 831	8 148 710
Ombyggnad av ventilation	7	1 145 058	1 334 918
Stamreovering och vattenledningar	8	8 478 750	9 150 208
Maskiner	9	0	10 684
Summa materiella anläggningstillgångar		25 449 170	27 148 314

Summa anläggningstillgångar

25 449 170

27 148 314

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		296 412	305 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 005	130 095
Summa kortfristiga fordringar		431 417	435 407

Kassa och bank

Kassa och bank	10	4 584 165	2 502 580
Summa kassa och bank		4 584 165	2 502 580
Summa omsättningstillgångar		5 015 582	2 937 987

SUMMA TILLGÅNGAR

30 464 752

30 086 301

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

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

2 320 807

1 331 808

Balanserat resultat

1 391 160

1 391 160

Årets resultat

942 994

989 000

Summa fritt eget kapital

4 654 961

3 711 968

Summa eget kapital

7 018 961

6 075 968

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

11, 12

21 918 000

22 455 000

Summa långfristiga skulder

21 918 000

22 455 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

537 000

537 000

Förskottsbetalda hyror

537 951

510 714

Leverantörsskulder

303 078

359 180

Övriga skulder

149 762

148 439

Summa kortfristiga skulder

1 527 791

1 555 333

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 464 752

30 086 301

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

	2019	2018
El	456 285	369 423
Värme	372 766	472 978
Vatten och avlopp	462 501	492 622
Renhålln, soptömning	140 225	139 772
Städning	96 588	82 727
Fastighetsskatt	225 813	216 913
Försäkringsprem fastighet	142 588	137 703
Fastighetsskötsel och förvaltning	281 376	292 458
Kabel TV	76 628	75 877
Hisskostnader	299 863	60 042
Fastighet övrigt	61 194	56 543
	2 615 827	2 397 058

Not 3 Reparation och underhåll

	2019	2018
Löpande reparationskostnader	437 883	413 314
	437 883	413 314

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	200 158	194 211
Sociala kostnader och pensionskostnader	62 882	60 272
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	263 040	254 483

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 867 432	19 867 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 867 432	19 867 432
Ingående avskrivningar	-11 363 638	-10 965 373
Årets avskrivningar	-398 263	-398 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 761 901	-11 363 636
Utgående redovisat värde	8 105 531	8 503 796

Not 6 Fönstebyte

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	8 577 589	8 577 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 577 589	8 577 589
Ingående avskrivningar	-428 879	0
Årets avskrivningar	-428 879	-428 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-857 758	-428 879
Utgående redovisat värde	7 719 831	8 148 710

Not 7 Ombyggnad av ventilation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Ingående avskrivningar	-2 462 299	-2 272 439
Årets avskrivningar	-189 860	-189 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 652 159	-2 462 299
Utgående redovisat värde	1 145 058	1 334 918

Not 8 Stamreovering

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 170 114	13 170 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 170 114	13 170 114
Ingående avskrivningar	-4 019 907	-3 348 450
Årets avskrivningar	-671 457	-671 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 691 364	-4 019 907
Utgående redovisat värde	8 478 750	9 150 207

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 307 519	1 307 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 307 519	1 307 519
Ingående avskrivningar	-1 296 835	-1 282 133
Årets avskrivningar	-10 684	-14 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 307 519	-1 296 835
Utgående redovisat värde	0	10 684

Not 10 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	2019-12-31	2018-12-31
SEB	22 455 000	22 992 000
Kortfr del	-537 000	-537 000
	21 918 000	22 455 000
Kortfristig del av långfristig skuld	537 000	405 000

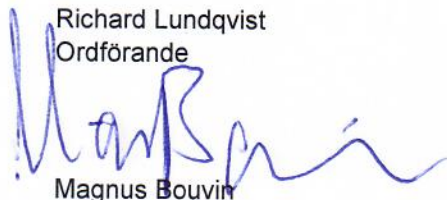
Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	26 272 750	26 272 750
	26 272 750	26 272 750

Karlskrona 2020-02-18



Richard Lundqvist
Ordförande



Magnus Bouvin



Ebba Nilsson



Thomas Almqvist

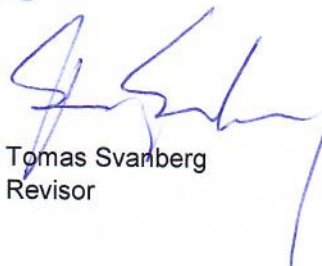


Mats Moscán

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-05



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 2019.

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 2019 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 2019.

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.

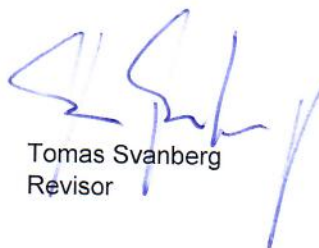
Uttalanden

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

Karlskrona 2020-03-05



Helen Petersson
Revisor



Tomas Svanberg
Revisor