

Styrelsen för Brf Ankarstjerna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har haft 10 st ordinarie protokollförda sammanträden under året.

Den ordinarie årsstämman kunde hållas fysiskt den 18 april 2023.

Under 2023 har 12 lägenheter bytt ägare.

Styrelse:

Richard Lundqvist, ordförande
Magnus Bouvin, vice ordförande
Göran Carlander, sekreterare
Thomas Almqvist, kassör
Anna Temecka, ledamot

Suppleanter:

Peter Fridlund
Johan Swärdh

Revisorer:

Tomas Svanberg
Jonas Rasmusen

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Föreningen omfattar 149 lägenheter, samtliga med bostadsrätt. Föreningen hyr också ut garage och bilplatser enligt separata kontrakt.

Under 2023 har värmeåtervinningsanläggningen färdigstälts som ett led i energibesparande åtgärder. Två laddstolpar har satts upp för laddning av elbilar.

Ett nytt torkskåp har införskaffats. Målningsarbeten har utförts. Vidare har takreparationer genomförts.

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

Underhållsplanen uppdateras löpande. Inför 2024 planeras inga större underhållsarbeten.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona, Blekinge län.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	6 297	5 782	5 793	5 783
Resultat efter finansiella poster tkr	853	198	609	703
Balansomslutning tkr	22 105	24 844	30 938	30 696
Soliditet (%)	42	34	27	25
Årsavgift kr/kvm	605	557	559	561
Årsavgiftens andel (% av intäkterna)	97	100	98	100
Skuldsättning kr/kvm	1 084	1 417	2 010	2 060
Sparande kr/kvm	239	178	216	225
Räntekänslighet	2	2	4	4
Energikostnad kr/kvm	151	153	129	111

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 499 000	865 000	4 575 635	1 391 160	198 305	8 529 100
Disposition av föregående års resultat:			198 305		-198 305	0
Årets resultat					853 035	853 035
Belopp vid årets utgång	1 499 000	865 000	4 773 940	1 391 160	853 035	9 382 135

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 391 160
fond för yttre underhåll	4 773 940
årets vinst	853 035
	7 018 135
disponeras så att till yttre reparationsfonden avsättes	853 035
i ny räkning överföres	6 165 100
	7 018 135

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		6 296 501	5 781 824
Övriga rörelseintäkter		340 875	170 910
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 637 376	5 952 734
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 982 149	-2 887 531
Reparation och underhåll	3	-385 485	-468 772
Administrativa kostnader		-222 411	-222 317
Personalkostnader	4	-277 718	-253 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 688 459	-1 688 459
Summa rörelsekostnader		-5 556 222	-5 520 612
Rörelseresultat		1 081 154	432 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 166	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 285	-234 155
Summa finansiella poster		-228 119	-233 817
Resultat efter finansiella poster		853 035	198 305
Resultat före skatt		853 035	198 305
Årets resultat		853 035	198 305

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	6 512 479	6 910 742
Fönsterbyte	6	6 004 315	6 433 194
Ombyggnad av ventilation	7	385 618	575 478
Stamreovering och vattenledningar	8	5 792 922	6 464 380
Summa materiella anläggningstillgångar		18 695 334	20 383 794

Summa anläggningstillgångar

18 695 334

20 383 794

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		272 056	277 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 597	241 206
Summa kortfristiga fordringar		507 653	518 698

Kassa och bank

Kassa och bank		2 901 535	3 941 578
Summa kassa och bank		2 901 535	3 941 578
Summa omsättningstillgångar		3 409 188	4 460 276

SUMMA TILLGÅNGAR

22 104 522

24 844 070

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

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

4 773 939

4 575 635

Balanserat resultat

1 391 160

1 391 160

Årets resultat

853 035

198 305

Summa fritt eget kapital

7 018 134

6 165 100

Summa eget kapital

9 382 134

8 529 100

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

11 250 000

14 710 000

Summa långfristiga skulder

11 250 000

14 710 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

280 000

360 000

Förskottsbetalda hyror

544 331

520 688

Leverantörsskulder

512 073

597 228

Övriga skulder

135 984

127 054

Summa kortfristiga skulder

1 472 388

1 604 970

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 104 522

24 844 070

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		853 035	198 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 688 459	1 688 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 541 494	1 886 764
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		23 643	1 070
Förändring av kortfristiga fordringar		11 045	62 465
Förändring av leverantörsskulder		-85 155	25 536
Förändring av kortfristiga skulder		-71 070	-184 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 419 957	1 791 012
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-3 460 000	-6 134 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 460 000	-6 134 000
Årets kassaflöde		-1 040 043	-4 342 988
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 941 578	8 284 566
Likvida medel vid årets slut		2 901 535	3 941 578

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.

Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen redovisas enl reglerna i ÅRL 6 kap 1 §, ÅRL 6 kap 3a § samt anvisningarna i BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år	2%
Markanläggningar	20 år	5%
Ventilation, stambyten och fönsterbyte	20 år	5%

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.

Årsavgift kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter, inklusive förbrukningsavgifter dividerat med boarean (BOA).

Vattenförbrukning debiteras separat och redovisas under övriga rörelseintäkter.

Skuldsättning kr/kvm

Totala räntebärande skulder dividerat med boarean (BOA).

Sparande kr/kvm

Årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll dividerat med boarean (BOA).

Räntekänslighet

Räntebärande skulder multiplicerat med 1% dividerat med årets inäkter från årsavgifter.

Energikostnad kr/kvm

Kostnader för uppvärmning, el och vattenförbrukning dividerat med boarean (BOA). Vattenförbrukning vidaredebiteras och bruttoredovisas i resultaträkningen.

Boarean (BOA)

Nyckeltalen beräknas på den sk bostadsrean (BOA) för bostadsrätter. Från lokaler, garage och parkering bortses då dessa anses obetydliga.

BOA för bostadsrätterna uppgår till 10 638 kvm medan lokaler, garage och parkering uppgår till 1 166 kvm.

Not 2 Specifikation av fastighetskostnader

	2023	2022
El	733 533	682 588
Värme	441 134	463 456
Vatten och avlopp	430 723	477 806
Renhålln, soptömning	155 566	155 247
Städning	95 673	86 637
Fastighetsskatt	255 501	245 071
Försäkringsprem fastighet	210 375	202 753
Fastighetsskötsel och förvaltning	314 583	291 987
Kabel TV	90 184	82 155
Hisskostnader	167 858	69 835
Fastighet övrigt	25 091	79 623
Kostn för bevakn o larm	59 415	50 374
	2 979 636	2 887 532

Not 3 Reparation och underhåll

	2023	2022
Löpande reparationskostnader	385 485	468 772
	385 485	468 772

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	231 765	212 773
Sociala kostnader och pensionskostnader	42 453	38 260
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	274 218	251 033

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 867 432	19 867 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 867 432	19 867 432
Ingående avskrivningar	-12 956 690	-12 558 427
Årets avskrivningar	-398 263	-398 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 354 953	-12 956 690
Utgående redovisat värde	6 512 479	6 910 742
Taxeringsvärden byggnader	109 602 000	109 602 000
Taxeringsvärden mark	41 272 000	41 272 000
	150 874 000	150 874 000

Not 6 Fönsterbyte

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 577 589	8 577 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 577 589	8 577 589
Ingående avskrivningar	-2 144 395	-1 715 516
Årets avskrivningar	-428 879	-428 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 573 274	-2 144 395
Utgående redovisat värde	6 004 315	6 433 194

Not 7 Ombyggnad av ventilation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 797 217	3 797 217
Ingående avskrivningar	-3 221 739	-3 031 879
Årets avskrivningar	-189 860	-189 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 411 599	-3 221 739
Utgående redovisat värde	385 618	575 478

Not 8 Stamreovering

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 170 114	13 170 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 170 114	13 170 114
Ingående avskrivningar	-6 705 734	-6 034 277
Årets avskrivningar	-671 457	-671 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 377 191	-6 705 734
Utgående redovisat värde	5 792 923	6 464 380

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 130 000	13 270 000
	10 130 000	13 270 000

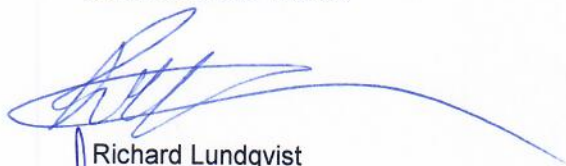
Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	2023-12-31	2022-12-31
SEB	11 530 000	15 070 000
Kortfr del	-280 000	-360 000
	11 250 000	14 710 000
Kortfristig del av långfristig skuld	280 000	360 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 272 750	26 272 750
	26 272 750	26 272 750

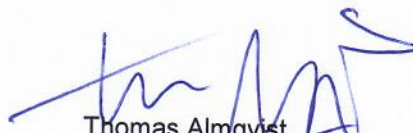
Karlskrona 2024-02-28



Richard Lundqvist
Ordförande



Magnus Bouvin



Thomas Almqvist

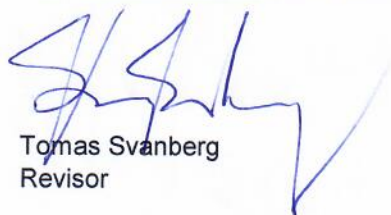


Göran Carlander



Anna Temecka

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 18



Tomas Svanberg
Revisor



Jonas Rasmussen
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankarstjerna
Org.nr 735000-0712

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankarstjerna för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ankarstjernas finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Ankarstjerna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ankarstjerna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Ankarstjerna enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

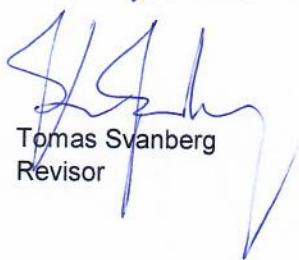
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Katshroua 240318



Tomas Svanberg
Revisor



Jonas Rasmussen
Revisor