



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ander

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Violen 8	1953	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953

Värdeåret är 1953

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 724 kvm. Byggnadernas totalyta är 1812 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jocelyn Malabon Grönvall	Ordförande
Ewa Olsson	Styrelseledamot
Julia Svensson	Styrelseledamot
Mona Persson Palotai	Styrelseledamot
Veronika Mona Elisabeth Hamringer	Styrelseledamot

### Valberedning

Mona Persson Palotai

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Jenny Tobiaeson    Extern revisor    Revelino Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27.

Extra medlemsmöte hölls 2023-04-13. Ta ett beslut om vilken leverantör ska vi välja för byte av vattenledningar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Spolning av stammarna
- 2021 ● Relining av köksstammarna
- 2022 ● Relining av ventilationskanalerna - Signerade avtal för relining av ventilationskanalerna, men pga Covid-19, vi fick senare lägga arbetet till Q1-Q2 2022  
Studie byte av vattenledningar - vi har identifierat behovet att byta vattenledningar

### Planerade underhåll

- 2027-2028 ● Avlopps stammarna
- 2026 ● Fasaderna - fögning, målning, bredare parkeringsplatser (minskning av antalet)
- 2025 ● Hitta en lösning på problemet om svalorna
- 2024 ● Fortsättning av arbeten med byte av vattenledningar
- 2023 ● Påbörjade arbete med byte av vattenledningar-september 2023

### Avtal med leverantörer

VVS Assemblin AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

2023 började amortera ett lån med 10 000 sek per månad.

Höjning av månadsavgift för 2,5 % from den 1/1/2023, ytterligare höjning för 2,5% from den 1/7/2023.

#### Förändringar i avtal

Nya avtalet mellan BRF Ander och SBC hade skrivits under från och med den 1/1/2024

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 318 735	1 270 919	1 267 056	1 267 055
Resultat efter fin. poster	-638 524	-521 032	-654 160	-110 573
Soliditet (%)	0	0	0	10
Yttre fond	64 449	64 449	276 336	423 981
Taxeringsvärde	21 483 000	21 483 000	17 071 000	17 071 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	743	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 384	2 454	2 454	2 454
Skuldsättning per kvm	2 268	2 334	2 454	2 454
Sparande per kvm	75	173	101	109
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	22	23	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	173	169	188	169
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	18	56	72
Energikostnad per kvm	243	209	268	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	1,64	-	-
Räntekänslighet	3,21	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Negativt resultat av 638 524 kr ingår första delbetalning av 625 000 kr till Assemblin AB för ett stort projekt i föreningen som täcks med ett banklån. Ytterligare banklån kommer tas för att färdigställa projektet. Generellt är det bara 13 524 kr som är negativt resultat för löpande bokföringen vilket ser bättre ut jämfört med föregående räkenskapsår. Ett lån hade ändrats villkoren, det vill säga, att från 1.25 % räntan blev 4.11 vid årets början. Föreningen hade börjat amortera det lånet med 120 000 kr belopp per år vilket leder till mindre räntekostnader för detta lånet nästa kommande år jämfört med noll amortering. Styrelsen försöker hitta lösningar för att minska driftkostnader. Månadsavgifter höjs lite i taget varje år.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	85 700	-	-	85 700
Fond, yttre underhåll	64 449	-64 449	64 449	64 449
Uppskrivningsfond	53 000	-	-	53 000
Balanserat resultat	-358 963	-456 583	-64 449	-879 996
Årets resultat	-521 032	521 032	-638 524	-638 524
<b>Eget kapital</b>	<b>-676 847</b>	<b>0</b>	<b>-638 524</b>	<b>-1 315 371</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-815 546
Årets resultat	-638 524
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 449
<b>Totalt</b>	<b>-1 518 520</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	64 449
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 454 071</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 318 735	1 270 919
Övriga rörelseintäkter	3	15 486	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 334 221</b>	<b>1 270 979</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 594 006	-1 467 357
Övriga externa kostnader	9	-89 922	-65 907
Personalkostnader	10	-94 322	-89 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 420	-99 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 871 670</b>	<b>-1 722 778</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-537 449</b>	<b>-451 799</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		330	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-101 405	-69 264
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 075</b>	<b>-69 233</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-638 524</b>	<b>-521 032</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-638 524</b>	<b>-521 032</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	2 781 584	2 875 004
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 781 584</b>	<b>2 875 004</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 781 584</b>	<b>2 875 004</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 593	9 997
Övriga fordringar	14	44 933	887 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>49 526</b>	<b>897 409</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		382	1 294
SBC klientmedel i SHB		848 434	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>848 816</b>	<b>1 294</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>898 342</b>	<b>898 703</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 679 925</b>	<b>3 773 706</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 700	85 700
Fond för yttre underhåll		64 449	64 449
Uppskrivningsfond		53 000	53 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>203 149</b>	<b>203 149</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-879 996	-358 963
Årets resultat		-638 524	-521 032
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 518 520</b>	<b>-879 996</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 315 371</b>	<b>-676 847</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 990 000	4 230 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 990 000</b>	<b>4 230 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	120 000	0
Leverantörsskulder		709 024	57 500
Övriga kortfristiga skulder		35 064	38 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	141 208	124 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 005 296</b>	<b>220 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 679 925</b>	<b>3 773 706</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-537 449</b>	<b>-451 799</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	93 420	99 648
	<b>-444 029</b>	<b>-352 151</b>
Erhållen ränta	330	31
Erlagd ränta	-104 592	-59 824
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-548 291</b>	<b>-411 944</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 380	-39 269
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	667 930	32 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>128 019</b>	<b>-418 933</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-120 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-120 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>8 019</b>	<b>-418 933</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>840 797</b>	<b>1 259 730</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>848 816</b>	<b>840 797</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ander har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 280 754	1 234 095
Hysesintäkter garage	18 000	18 000
Hysesintäkter p-plats	11 775	11 700
Hysesintäkter förråd	3 300	3 300
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	2 100	3 864
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämnning	0	-41
<b>Summa</b>	<b>1 318 735</b>	<b>1 270 919</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	12 399	0
Övriga intäkter	298	60
Återbäring försäkringsbolag	2 789	0
<b>Summa</b>	<b>15 486</b>	<b>60</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	106 703	89 606
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 048
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 707
Brandskydd	18 103	1 556
Gårdkostnader	0	888
Sophantering	2 400	3 000
Snöröjning/sandning	17 626	11 427
Serviceavtal	0	3 750
Förbrukningsmaterial	583	3 621
<b>Summa</b>	<b>145 415</b>	<b>121 602</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	11 321	15 062
Dörrar och lås/porttele	1 320	0
Ventilation	62 014	0
Elinstallationer	1 992	1 219
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	9 835
Fasader	23 200	0
<b>Summa</b>	<b>99 847</b>	<b>26 116</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Stambyte	625 000	0
Tvättstuga	56 250	0
Ventilation	0	734 441
<b>Summa</b>	<b>681 250</b>	<b>734 441</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	53 642	39 988
Uppvärmning	313 967	306 855
Vatten	73 435	32 195
Sophämtning/renhållning	51 305	50 349
<b>Summa</b>	<b>492 349</b>	<b>429 387</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 665	33 330
Bredband	90 980	76 081
Fastighetsskatt	48 500	46 400
<b>Summa</b>	<b>175 145</b>	<b>155 811</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Revisionsarvoden extern revisor	13 084	10 475
Fritids och trivselkostnader	346	0
Föreningskostnader	6 993	0
Förvaltningsarvode enl avtal	48 884	44 877
Överlåtelsekostnad	4 005	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	5 000	0
Administration	8 514	10 242
Konsultkostnader	732	0
<b>Summa</b>	<b>89 922</b>	<b>65 907</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	19 322	14 866
<b>Summa</b>	<b>94 322</b>	<b>89 866</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	101 167	69 264
Dröjsmålsränta	238	0
<b>Summa</b>	<b>101 405</b>	<b>69 264</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 280 689	6 280 689
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 280 689</b>	<b>6 280 689</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 405 685	-3 312 270
Årets avskrivning	-93 420	-93 415
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 499 105</b>	<b>-3 405 685</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 781 584</b>	<b>2 875 004</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 000</i>	<i>53 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 683 000	14 683 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
<b>Summa</b>	<b>21 483 000</b>	<b>21 483 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 000	34 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-34 000	-27 767
Avskrivningar	0	-6 233
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-34 000</b>	<b>-34 000</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 499	5 375
Skattefordringar	9 206	11 306
Klientmedel	0	839 503
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	31 228	31 228
<b>Summa</b>	<b>44 933</b>	<b>887 412</b>

## NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2027-12-22	4,11 %	1 110 000	1 230 000
Swedbank	2031-12-22	1,75 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2031-12-22	1,75 %	1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>4 110 000</b>	<b>4 230 000</b>
Varav kortfristig del			120 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 510 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	13 070	16 257
Uppl kostnad arvoden	11 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 456	0
Förutbet hyror/avgifter	113 682	108 224
<b>Summa</b>	<b>141 208</b>	<b>124 481</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 230 700	4 230 700

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgift - 2 % höjning from den 1/1/2024 Parkeringsavgift - 25 kr höjning from den 1/1/2024 Garage - 50 kr höjning from den 1/1/2024 Förråd - 25 kr höjning from den 1/1/2024 Planerade månadsavgift höjning - 5 % mitten av 2024, ytterligare 5 % vid årskiftet



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Trelleborg

---

Ewa Olsson  
Styrelseledamot

---

Jocelyn Malabon Grönvall  
Ordförande

---

Julia Svensson  
Styrelseledamot

---

Mona Persson Palotai  
Styrelseledamot

---

Veronika Mona Elisabeth Hamringer  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Jenny Tobiaeson  
Revelino Revision AB  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 21:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 15:35

DOCUMENT ID:

HyWUoJZKMC

ENVELOPE ID:

SJ8jy-KG0-HyWUoJZKMC

DOCUMENT NAME:

Brf Ander, 747000-0295 - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VERONIKA HAMRINGER badkruka1@yahoo.se	Signed Authenticated	09.05.2024 07:23 09.05.2024 07:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/02) IP: 92.35.56.168
2. JOCELYN MALABON GRÖNVALL jocelynmalabongronvall@yahoo.se	Signed Authenticated	10.05.2024 16:50 10.05.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/09) IP: 87.59.26.110
3. JULIA SVENSSON julia_94@msn.com	Signed Authenticated	10.05.2024 16:59 10.05.2024 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/08) IP: 192.176.225.232
4. Ewa Maria Olsson mysan.katt@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 19:53 13.05.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/02) IP: 95.203.209.137
5. MONA PERSSON PALOTAI mona.p.p@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 21:00 13.05.2024 20:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/08/21) IP: 192.176.225.211
6. Jenny Anna-Maria Tobiaeson jenny.tobiaeson@revelino.se	Signed Authenticated	13.05.2024 21:36 13.05.2024 21:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/10) IP: 90.225.213.245

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Ander**  
Org.nr 747000-0295

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ander för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Jenny Tobiaeson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.05.2024 21:37

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 08.05.2024 15:35

DOCUMENT ID:  
r1ws1ZtzA

ENVELOPE ID:  
HkgLjkWKGR-r1ws1ZtzA

DOCUMENT NAME:  
2023-12-31 Revisionsberättelse.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jenny Anna-Maria Tobiaeson jenny.tobiaeson@revelino.se	Signed Authenticated	13.05.2024 21:37 13.05.2024 21:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/10) IP: 90.225.213.245

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed