



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankaret i Lomma

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma 33:42	1989	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 8 flerbostadshus

Värdeåret är 1989

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 7 660 kvm och en lokal om totalt 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 760 kvm.

Styrelsens sammansättning

Willy Svensson	Ordförande
Ronny Hansson	Kassör
Catarina Katsler	Sekreterare
Hansi Elfström	Vice Ordförande
Anders Öhrberg	Styrelseledamot
Bengt Johnsson	Styrelseledamot
Katarina Vallentin	Styrelseledamot

Valberedning

Tony Gustafsson, sammankallande
Maria Lundin

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter tillsammans

Revisorer

Åke Lindskog	Revisor	
Jessica Tornqvist	Revisor	Crowe Tönnerviks Revision
Peter Aspe	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-30. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Utförda historiska underhåll

- 2023
 - Installation av billaddplatser
 - Installation av solcellsanläggning
 - Tilläggsisolering av vindsbjälklag
- 2022
 - Installation av värmepumpanläggning

Planerade underhåll

- 2024
 - Utvändig målning
 - Förnyelse av trädgård
 - Intrimning av datoriserad styrutrustning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	Kraftringen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Bredband och TV-avtal	Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Efter en intensiv period med flertalet investeringar i energibesparande åtgärder ser vi ett lugnare verksamhetsår med smärre underhållsprojekt .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 2% från årsskiftet.

Ett av våra lån skrevs om med höjning av räntekostnaden som följd.

Förändringar i avtal

Vi har tecknat nytt fördelaktigt avtal med SBC avseende ekonomisk förvaltning.

Förlängningsavtalet med Telenor medförde en högre överföringshastighet och lägre månadskostnad.

Kraftringen har tecknat avtal med föreningen både avseende inköp och försäljning av el.

Övriga uppgifter

Vi har ökat antalet besöksparkeringar till 5 st.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 056 276	6 754 118	6 677 265	6 519 426
Resultat efter fin. poster	1 289 913	1 353 132	231 074	473 264
Soliditet (%)	20	18	17	16
Yttre fond	2 372 064	1 506 042	1 077 841	2 180 602
Taxeringsvärde	103 391 000	103 391 000	87 322 000	87 322 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 193	8 274	8 353	8 423
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 087	8 168	8 245	8 314
Sparande per kvm totalyta, kr	311	343	279	287
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	20	10	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	52	94	105	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	48	57	61
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	162	172	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,33	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,56	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 413 965	-	-	9 413 965
Fond, yttre underhåll	1 506 042	-639 179	1 505 201	2 372 064
Balanserat resultat	2 251 469	1 992 311	-1 505 201	2 738 579
Årets resultat	1 353 132	-1 353 132	1 289 913	1 289 913
Eget kapital	14 524 608	0	1 289 913	15 814 521

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 243 780
Årets resultat	1 289 913
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 505 201
Totalt	4 028 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	367 175
Balanseras i ny räkning	4 395 667

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 056 276	6 754 118
Övriga rörelseintäkter	3	41 674	74 960
Summa rörelseintäkter		7 097 950	6 829 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 196 523	-3 162 254
Övriga externa kostnader	9	-358 856	-240 134
Personalkostnader	10	-777 895	-734 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-758 605	-669 227
Summa rörelsekostnader		-5 091 879	-4 806 326
RÖRELSERESULTAT		2 006 071	2 022 752
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		123 948	5 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-840 106	-675 170
Summa finansiella poster		-716 158	-669 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 289 913	1 353 132
ÅRETS RESULTAT		1 289 913	1 353 132

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	70 371 585	70 999 258
Maskiner och inventarier	13	1 998 477	2 129 409
Pågående projekt	14	948 960	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 319 022	73 128 667
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 319 522	73 129 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 061	56 511
Övriga fordringar	15	1 090 258	1 875 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	61 622	0
Summa kortfristiga fordringar		1 186 941	1 931 978
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 162 062	3 071 990
SBC klientmedel i SHB		1 911 469	744 671
Summa kassa och bank		5 073 531	3 816 661
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 260 472	5 748 639
SUMMA TILLGÅNGAR		79 579 994	78 877 806

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 413 965	9 413 965
Fond för yttre underhåll		2 372 064	1 506 042
Summa bundet eget kapital		11 786 029	10 920 007
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 738 579	2 251 469
Årets resultat		1 289 913	1 353 132
Summa fritt eget kapital		4 028 492	3 604 601
SUMMA EGET KAPITAL		15 814 521	14 524 608
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 085 900	48 140 550
Summa långfristiga skulder		17 085 900	48 140 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	45 669 401	15 239 751
Leverantörsskulder		135 001	171 470
Övriga kortfristiga skulder		22 853	22 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	852 318	778 915
Summa kortfristiga skulder		46 679 573	16 212 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 579 994	78 877 806

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 006 071	2 022 752
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	758 605	669 227
	2 764 676	2 691 978
Erhållen ränta	123 948	5 550
Erlagd ränta	-776 963	-675 536
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 111 661	2 021 993
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-207 709	-171 478
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 868	-568 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 878 085	1 282 214
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-948 960	-1 815 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-948 960	-1 815 438
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-625 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-625 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	304 125	-1 133 224
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 769 407	5 902 631
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 073 531	4 769 407

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ankaret i Lomma 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	0,75 %
Installationer	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	6 289 284	6 154 422
Hysesintäkter garage	300 600	217 380
Hysesintäkter p-plats	121 150	67 415
Hysesintäkter p-plats, moms	400	400
Bredband	275 328	275 328
El	0	-255
Elintäkter laddstolpe moms	1 975	0
Intäkter solel, moms	9 280	0
Gemensamhetslokal	10 750	5 550
Nycklar/lås vidarefakturerering	399	0
Övernattnings-/gästlägenhet	38 350	18 900
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	3 150	14 973
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	-1	6
Summa	7 056 276	6 754 118

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	10 701
Elstöd	19 502	0
Övriga intäkter	12 126	64 259
Återbäring försäkringsbolag	10 046	0
Summa	41 674	74 960

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 563
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	82 500	144 238
Larm och bevakning	6 810	4 729
Städning utöver avtal	14 750	10 250
Hissbesiktning	2 110	1 965
Brandskydd	0	5 772
Bevakning	0	4 815
Gårdkostnader	445	9 344
Gemensamma utrymmen	5 090	17 823
Sophantering	15 246	14 161
Garage/parkering	435	0
Snöröjning/sandning	16 213	8 038
Serviceavtal	40 696	15 787
Fordon	30 045	56 902
Förbrukningsmaterial	48 020	76 468
Summa	262 360	371 855

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	4 500
Dörrar och lås/porttele	1 852	8 720
Övriga gemensamma utrymmen	298	0
VVS	21 186	18 315
Värmeanläggning/undercentral	15 823	0
Ventilation	233 615	6 555
Elinstallationer	75 275	9 754
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 475	0
Hissar	12 601	3 166
Tak	71 601	134 486
Fasader	6 688	4 988
Fönster	0	14 000
Mark/gård/utemiljö	5 431	19 193
Garage/parkering	2 535	0
Skador/klotter/skadegörelse	32 549	29 627
Summa	482 929	253 304

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	81 905	0
Vind	362 425	0
VVS	0	5 000
Ventilation	0	120 960
Elinstallationer	4 750	0
Fasader	0	19 469
Mark/gård/utemiljö	0	493 750
Summa	449 080	639 179

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	591 167	158 313
Uppvärmning	400 886	732 971
Vatten	382 137	368 685
Sophämtning/renhållning	101 746	121 775
Grovsopor	17 582	951
Summa	1 493 519	1 382 695

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 959	77 287
Bredband	276 847	288 200
Fastighetsskatt	156 454	149 734
Korr. fastighetsskatt	-624	0
Summa	508 636	515 221

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	2 813
Tele- och datakommunikation	14 764	17 965
Juridiska åtgärder	0	10 313
Inkassokostnader	522	1 026
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	0
Revisionsarvoden extern revisor	42 619	22 306
Styrelseomkostnader	5 121	1 016
Fritids och trivselkostnader	7 006	6 186
Föreningskostnader	58 072	15 843
Förvaltningsarvode enl avtal	96 606	94 344
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	25 000	5 869
Administration	40 692	48 256
Konsultkostnader	52 831	14 007
Tidningar och facklitteratur	0	189
Summa	358 856	240 134

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	123 000	96 600
Löner till kollektivanst	14 000	0
Lön - vicevärd	246 148	242 082
Lön - fastighetsskötare	160 666	188 461
Förändring semesterlöneskuld	41 292	0
Revisionsarvode arvoderad	0	4 000
Övriga arvoden	0	19 199
Bilersättning skattefri	1 723	3 035
Bilersättning skattepliktig	332	2 707
SPP/tjänstepension/FORA	18 778	17 026
Arbetsgivaravgifter	164 218	155 228
Löneskatt	4 800	4 130
Övriga personalkostnader	2 938	2 244
Summa	777 895	734 712

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	840 106	675 161
Övriga räntekostnader	0	9
Summa	840 106	675 170

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 787 934	84 787 934
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 787 934	84 787 934
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 788 676	-13 159 948
Årets avskrivning	-627 673	-628 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 416 349	-13 788 676
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 371 585	70 999 258
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 142 462</i>	<i>1 142 462</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 247 000	77 247 000
Taxeringsvärde mark	26 144 000	26 144 000
Summa	103 391 000	103 391 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 309 831	252 115
Inköp	0	2 057 716
Utgående anskaffningsvärde	2 309 831	2 309 831
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-180 422	-139 923
Avskrivningar	-130 932	-40 499
Utgående avskrivning	-311 354	-180 422
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 998 477	2 129 409

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	948 960	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	948 960	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	965 855	830 933
Skattefordringar	84 398	91 788
Momsavräkning	40 005	0
Klientmedel	0	952 746
Summa	1 090 258	1 875 467

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet bredband	61 350	0
Upplupna intäkter	272	0
Summa	61 622	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-08-23	0,84 %	17 335 900	17 585 900
Swedbank	2026-08-25	0,76 %	17 335 900	17 585 900
Swedbank	2024-08-23	4,88 %	14 614 751	14 639 751
SBAB	2024-12-06	1,23 %	13 468 750	13 568 750
Summa			62 755 301	63 380 301
Varav kortfristig del			45 669 401	15 239 751

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 255 301 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	90 802	27 659
Uppl kostnad arvoden	100 200	92 200
Uppl kostn semesterlöner	41 292	37 984
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 483	28 970
Förutbet hyror/avgifter	588 541	592 102
Summa	852 318	778 915

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	72 438 000	72 438 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från årsskiftet 2024 har avgiften åter höjts med 2%.

Underskrifter

Lomma 2024-04-20

Ort och datum

R Hansson

Ronny Hansson
Kassör

Anders Öhrberg

Anders Öhrberg
Styrelseledamot

Bengt Johansson

Bengt Johansson
Styrelseledamot

Catarina Katsler

Catarina Katsler
Sekreterare

Katarina Vallentin Hansi Elfström

Katarina Vallentin
Styrelseledamot

Hansi Elfström
Vice Ordförande

Willy Svensson

Willy Svensson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22

Åke Lindskog

Åke Lindskog
Revisor

Jessica Tornqvist

Jessica Tornqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ankaret i Lomma
Org.nr. 716438-4211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankaret i Lomma för år 2023.

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 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 professionell omdöme och har en professionell 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ankaret i Lomma för år 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 bostadsrättslagen.

Malmö den 22 april 2024

Jessica Tornqvist
Auktoriserad revisor

Åke Lindskog
Förtroendevald revisor