

Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen

769623-8232

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen, 769623-8232, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kristina Hansson	Ordförande	2021
Göran Henriksson	Ledamot	2021
Patrik Bauer	Ledamot	2021
Ulf Bruman	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Anton Bergvall	Suppleant	2021
Lena Larsson Toepfer	Suppleant	2021
Eva Wikström	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Leif Åhlander		2021
May-Britt Lindahl		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

C

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Relingen 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 107 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Västra Varvsgatan 16-18.

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler, 72 garageplatser och 2 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	5	36	2	47	2	1

Total tomtarea:	5854 kvm
Total bostadsarea:	6361 kvm
- varav bostadsrättsarea:	6361 kvm
Total lokalarea:	725 kvm
Total garagearea:	1309 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
PPS Food (Dominos)	194 kvm	2023-08-31
Nim Distribution i Skåne	143 kvm	2023-12-31
Mareli Medical AB	274 kvm	2024-04-30
Resturang Alan & Helen	114 kvm	2022-05-03

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex / Cupola från 2020-10-01	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Hörmann	Serviceavtal portar
HR Björkmans Entremattor	Serviceavtal mattor



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 323 192 kr och planerat underhåll för 154 974 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-01-09 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 832 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 117 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 mars 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 16 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 11 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 157 medlemmar.
33 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
36 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 154 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	6 780	6 478	6 482	6 321
Resultat efter finansiella poster	-716	-698	-840	-868
Förändring av underhållsfond	677	780	809	606
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	524	438	261	436
Soliditet %	65	64	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	676	676	676	676
Driftskostnad, kr / kvm	407	371	334	294
Ränta, kr / kvm	244	272	275	277
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	117	117	115	113
Lån, kr / kvm	14 018	14 153	14 289	14 565
Snittränta (%)	1,74	1,92	1,92	1,90

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

C

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	185 220 000	3 284 728	-4 353 774	-698 443
Disposition enligt föreningsstämma			-698 443	698 443
Avsättning till underhållsfond		832 000	-832 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-154 974	154 974	
Årets resultat				-715 673
Vid årets slut	185 220 000	3 961 754	-5 729 243	-715 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 052 217
Årets resultat före fondförändring	-715 673
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-832 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	154 974
Summa över/underskott	-6 444 916

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 444 916**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

C

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 156 277	5 930 796
Övriga rörelseintäkter	3	624 073	547 576
Summa rörelseintäkter		6 780 350	6 478 372
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 361 171	-2 923 891
Övriga externa kostnader	7	-341 529	-249 298
Personalkostnader	8	-158 157	-171 060
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 916 639	-1 916 637
Summa rörelsekostnader		-5 777 496	-5 260 886
Rörelseresultat		1 002 854	1 217 486
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 380	8 485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 725 907	-1 924 414
Summa finansiella poster		-1 718 527	-1 915 929
Resultat efter finansiella poster		-715 673	-698 443
Årets resultat		-715 673	-698 443

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	279 014 102	280 924 828
Inventarier, maskiner och installationer	11	44 347	50 260
Summa materiella anläggningstillgångar		279 058 449	280 975 088
Summa anläggningstillgångar		279 058 449	280 975 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 585	-
Övriga fordringar		47 931	47 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	148 239	135 052
Summa kortfristiga fordringar		224 755	182 627
Kassa och bank	13	4 029 131	3 758 545
Summa omsättningstillgångar		4 253 886	3 941 172
SUMMA TILLGÅNGAR		283 312 335	284 916 260

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 220 000	185 220 000
Underhållsfond		3 961 754	3 284 728
Summa bundet eget kapital		189 181 754	188 504 728
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 729 243	-4 353 774
Årets resultat		-715 673	-698 443
Summa fritt eget kapital		-6 444 916	-5 052 217
Summa eget kapital		182 736 838	183 452 511
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	95 127 336	100 291 004
Summa långfristiga skulder		95 127 336	100 291 004
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 203 668	-
Leverantörsskulder		294 887	69 620
Depositioner		150 000	150 000
Skatteskulder		14 795	8 304
Övriga skulder		40 014	48 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	744 797	896 312
Summa kortfristiga skulder		5 448 161	1 172 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 312 335	284 916 260

C

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 002 854	1 217 486
Avskrivningar	1 916 640	1 916 637
	2 919 494	3 134 123
Erhållen ränta	7 380	8 485
Erlagd ränta	-1 725 908	-1 924 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 200 966	1 218 194
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-42 128	53 345
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	71 748	-27 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 230 586	1 243 746
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-960 000	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-960 000	-960 000
Årets kassaflöde	270 586	283 746
Likvida medel vid årets början	3 758 545	3 474 799
Likvida medel vid årets slut	4 029 131	3 758 545

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

⌋

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

C

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 301 023	4 302 026
Hyror lokaler	1 098 420	877 160
Hyror p-platser/garage	756 834	751 610
Summa	6 156 277	5 930 796

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	240 055	240 102
Vatten och energi	5 760	4 388
Vatten	22 716	19 152
El	1 200	-
Uppvärmning	23 220	22 944
Debiterad fastighetsskatt	189 168	152 378
Övernattningsslägenhet	26 900	32 300
Överlåtelseavgifter	24 663	10 391
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 950	38 301
Övriga intäkter	77 441	27 620
Summa	624 073	547 576

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	19 361	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 407	33 396
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	81 709	21 423
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 978	1 651
VA & sanitet, installationer	51 880	78 267
Värme, installationer	-	14 814
Ventilation, installationer	12 067	2 696
El, installationer	4 905	2 150
Tele/TV/porttelefon, installationer	17 539	-
Hiss	38 575	33 025
Övriga installationer	1 663	9 526
Huskropp	6 430	5 853
Markytor	3 728	10 990
P-platser/garage	15 484	-
Vattenskador	40 677	31 107
Skadedjur	790	-
Summa	323 192	244 898

C

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer *	154 974	-
Markytor	-	51 914
Summa	154 974	51 914

* Avser spolning av avlopp 2020

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	187 995	175 005
Teknisk förvaltning	701 482	461 552
Fastighetsförvaltning utöver avtal	29 659	66 205
Städning	14 789	6 285
Besiktningkostnader *	299 897	146 874
Bevakningskostnader	15 710	18 752
Snöröjning	16 120	26 240
Serviceavtal	113 542	118 285
Förbrukningsinventarier	-	2 189
Förbrukningsmaterial	38 808	53 149
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 061	97 486
El	202 603	290 125
Uppvärmning	486 479	495 108
Vatten och avlopp	249 867	231 292
Avfallshantering	154 817	123 079
Försäkringar	57 418	55 215
Systematiskt brandskyddsarbete	45 123	18 447
Kabel-TV	62 875	62 030
Internet	179 760	179 760
Summa	2 883 005	2 627 079

* Varav OVK-besiktning 221 621 kr 2020.

C

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	37 000	-
Kontorsmateriel och trycksaker	340	9 524
Tele och post	12 614	10 648
Ekonomisk förvaltning	126 686	125 358
Övriga förvaltningskostnader	85 799	51 915
Revision	16 879	17 207
Jurist- och advokatkostnader	47 634	19 807
Bankkostnader	2 670	2 877
IT-tjänster	5 539	7 905
Övriga externa tjänster	3 059	3 059
Övriga externa kostnader	3 310	1 000
Summa	341 529	249 298

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	141 900	139 500
Övriga kostnadsersättningar	-	3 000
Summa	141 900	142 500
Sociala avgifter	16 257	28 560
Summa	158 157	171 060

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 895 310	1 895 310
Markanläggningar	15 416	15 414
Inventarier, maskiner och installationer	5 913	5 913
Summa	1 916 639	1 916 637

C

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	189 531 000	189 531 000
-Mark	101 700 000	101 700 000
-Markanläggningar	154 156	154 156
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	291 385 156	291 385 156
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 431 994	-8 536 684
-Markanläggningar	-28 334	-12 920
	-10 460 328	-8 549 604
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 895 310	-1 895 310
-Årets avskrivning på markanläggning	-15 416	-15 414
	-1 910 726	-1 910 724
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-12 371 054	-10 460 328
 Redovisat värde	279 014 102	280 924 828
 <i>Varav</i>		
Byggnader	177 203 696	179 099 006
Mark	101 700 000	101 700 000
Markanläggningar	110 406	125 822
 Taxeringsvärden		
Bostäder	166 000 000	166 000 000
Lokaler	18 150 000	18 150 000
Totalt taxeringsvärde	184 150 000	184 150 000
<i>Varav byggnader</i>	124 800 000	124 800 000

C

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	59 129	59 129
Utgående anskaffningsvärden	59 129	59 129
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 869	-2 956
	-8 869	-2 956
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 913	-5 913
	-5 913	-5 913
Utgående avskrivningar	-14 782	-8 869
Redovisat värde	44 347	50 260

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	148 239	135 052
Summa	148 239	135 052

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Affärskonto Handelsbanken	3 428	1 604
Transaktionskonto Handelsbanken	1 672 138	1 410 416
Placeringskonto SBAB	2 353 565	2 346 525
Summa	4 029 131	3 758 545

C

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 203 668	37 647 336
Förfaller 2-5 år från balansdagen	95 127 336	29 520 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	33 123 668
Summa	99 331 004	100 291 004

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	99 331 004	100 291 004
Summa	99 331 004	100 291 004

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,18 %	2022-06-30	29 520 000	-	320 000	29 200 000
Stadshypotek	0,55 %	2021-06-29	3 243 668	-	-	3 243 668
Stadshypotek	0,66 %	2023-06-30	33 763 668	-	320 000	33 443 668
Stadshypotek	2,83 %	2025-06-30	33 763 668	-	320 000	33 443 668
Summa			100 291 004	-	960 000	99 331 004

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 846	124 846
Upplupna räntekostnader	-	72
Förutbetalda intäkter	424 586	493 401
Upplupna revisionsarvoden	16 860	16 500
Upplupna driftskostnader	178 505	261 493
Summa	744 797	896 312

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	106 461 000	106 461 000
Summa ställda säkerheter	106 461 000	106 461 000

C

Underskrifter

Malmö, 2021-05-04


Kristina Hansson
Styrelseordförande


Göran Henriksson


Patrik Bauer


Ulf Bruman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04
Ernst & Young AB


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen, 769623-8232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

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 föreningen 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Malmö den 4/5-2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

