

# Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för

# Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen

769623-8232

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen, 769623-8232, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens 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	2022
Göran Henriksson	Ledamot	2022
Patrik Bauer	Ledamot	2022
Ulf Bruman	Ledamot	2022
Anton Bergvall	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Lena Larsson Toepfer	Suppleant	2022
Eva Wikström	Suppleant	2022
Björn Bengtsson	Suppleant	2022
Karin Gustavsson	Suppleant	2022

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Leif Åhlander  
Per-Olof Gustavsson

#### Firmateckning

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

⟨

### 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 Varvgatan 16 A-H och 18 A-D.

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

#### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	5 854 kvm
Total bostadsarea:	6 361 kvm
Total lokalarea:	725 kvm
Total garagearea:	1 309 kvm

#### Lokalförteckning

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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Hörmann	Serviceavtal portar
HR Björkmans Entremattor	Serviceavtal mattor
Securitas	Övervakningssystem

C

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 443 064 kr och planerat underhåll för 125 532 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. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 849 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 120 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 september 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 22 överlåtelse). Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 20-12-31: 4 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 154 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 156 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 2022 då avgifterna höjdes med 1 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	6 961	6 780	6 478	6 482
Resultat efter finansiella poster	-469	-716	-698	-840
Förändring av underhållsfond	723	677	780	809
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	725	524	438	261
Soliditet %	65	65	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	690	676	676	676
Driftskostnad, kr / kvm	415	407	371	334
Ränta, kr / kvm	215	244	272	275
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	120	117	117	115
Lån, kr / kvm	13 882	14 018	14 153	14 289
Snittränta (%)	1,55	1,74	1,92	1,92

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>
<b>Vid årets början</b>	<b>185 220 000</b>	<b>3 961 754</b>	<b>-5 729 243</b>	<b>-715 673</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-715 673	715 673
Avsättning till underhållsfond		849 000	-849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-125 532	125 532	
Årets resultat				-469 432
<b>Vid årets slut</b>	<b>185 220 000</b>	<b>4 685 222</b>	<b>-7 168 384</b>	<b>-469 432</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 444 916
Årets resultat före fondförändring	-469 432
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-849 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 532
Summa över/underskott	-7 637 816

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-7 637 816**

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 262 276	6 156 277
Övriga rörelseintäkter	3	698 234	624 073
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 960 510</b>	<b>6 780 350</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 506 971	-3 361 171
Övriga externa kostnader	7	-321 168	-341 529
Personalkostnader	8	-171 205	-158 157
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 916 641	-1 916 639
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 915 985</b>	<b>-5 777 496</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 044 525</b>	<b>1 002 854</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 447	7 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 523 404	-1 725 907
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 513 957</b>	<b>-1 718 527</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-469 432</b>	<b>-715 673</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-469 432</b>	<b>-715 673</b>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	277 103 374	279 014 102
Inventarier, maskiner och installationer	11	38 434	44 347
Summa materiella anläggningstillgångar		277 141 808	279 058 449
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		277 141 808	279 058 449
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 000	28 585
Övriga fordringar		48 291	47 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	158 674	148 239
Summa kortfristiga fordringar		207 965	224 755
<b>Kassa och bank</b>	13	4 650 176	4 029 131
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 858 141	4 253 886
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		281 999 949	283 312 335

↳

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 220 000	185 220 000
Underhållsfond		4 685 222	3 961 754
Summa bundet eget kapital		189 905 222	189 181 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 168 384	-5 729 243
Årets resultat		-469 432	-715 673
Summa fritt eget kapital		-7 637 816	-6 444 916
<b>Summa eget kapital</b>		182 267 406	182 736 838
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	65 607 336	95 127 336
Summa långfristiga skulder		65 607 336	95 127 336
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	32 763 668	4 203 668
Leverantörsskulder		326 455	294 887
Depositioner		150 000	150 000
Skatteskulder		15 125	14 795
Övriga skulder		58 705	40 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	811 254	744 797
Summa kortfristiga skulder		34 125 207	5 448 161
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		281 999 949	283 312 335

6

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 044 525	1 002 854
Avskrivningar	1 916 641	1 916 640
	<b>2 961 166</b>	<b>2 919 494</b>
Erhållen ränta	9 447	7 380
Erlagd ränta	-1 523 404	-1 725 908
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 447 209</b>	<b>1 200 966</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	16 790	-42 128
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	117 046	71 748
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 581 045</b>	<b>1 230 586</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 243 668	
Amortering av låneskulder	-4 203 668	-960 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-960 000</b>	<b>-960 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>621 045</b>	<b>270 586</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 029 131</b>	<b>3 758 545</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 650 176</b>	<b>4 029 131</b>

(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

⌈

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 388 135	4 301 023
Hyror lokaler	1 138 032	1 098 420
Hyror p-platser/garage	736 109	756 834
<b>Summa</b>	<b>6 262 276</b>	<b>6 156 277</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	240 108	240 055
Vatten och energi	5 760	5 760
Vatten	22 716	22 716
El	2 196	1 200
Uppvärmning	23 220	23 220
Debiterad fastighetsskatt	182 208	189 168
Övernattningslägenhet	21 270	26 900
Överlåtelseavgifter	21 357	24 663
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 031	12 950
Övriga intäkter	172 368	77 441
<b>Summa</b>	<b>698 234</b>	<b>624 073</b>

## Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	-	19 361
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 427	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	27 083	25 407
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	80 415	81 709
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 871	2 978
VA & sanitet, installationer	24 211	51 880
Värme, installationer	78 835	-
Ventilation, installationer	31 993	12 067
El, installationer	4 765	4 905
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	17 539
Hiss	13 836	38 575
Övriga installationer	-	1 663
Huskropp	3 244	6 430
Markytor	1 344	3 728
P-platser/garage	14 729	15 484
Vattenskador	121 133	40 677
Skadedjur	26 178	790
<b>Summa</b>	<b>443 064</b>	<b>323 192</b>

⌋

## Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 963	-
VA & sanitet, installationer *	-3 000	154 974
Ventilation, installationer	38 069	-
Markytor	65 500	-
<b>Summa</b>	<b>125 532</b>	<b>154 974</b>

\* Avser spolning av avlopp 2020

## Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	181 500	187 995
Teknisk förvaltning	738 822	701 482
Fastighetsförvaltning utöver avtal	24 523	29 659
Städning	3 061	14 789
Besiktningkostnader *	67 344	299 897
Bevakningskostnader	19 144	15 710
Snöröjning	49 552	16 120
Serviceavtal	123 104	113 542
Förbrukningsmaterial	19 928	38 808
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 489	26 061
EI	331 469	202 603
Uppvärmning	552 007	486 479
Vatten och avlopp	264 103	249 867
Avfallshantering	145 417	154 817
Försäkringar	75 642	57 418
Systematiskt brandskyddsarbete	95 186	45 123
Kabel-TV	63 323	62 875
Internet	179 760	179 760
<b>Summa</b>	<b>2 938 375</b>	<b>2 883 005</b>

\* Varav OVK-besiktning 221 621 kr 2020.

C

### Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 187	37 000
Kontorsmateriel och trycksaker	2 399	340
Tele och post	12 383	12 614
Ekonomisk förvaltning	129 789	126 686
Övriga förvaltningskostnader	52 346	85 799
Revision	16 547	16 879
Jurist- och advokatkostnader	67 538	47 634
Bankkostnader	938	2 670
IT-tjänster	8 711	5 539
Övriga externa tjänster	-	3 059
Övriga externa kostnader	1 329	3 310
<b>Summa</b>	<b>321 168</b>	<b>341 529</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	142 800	141 900
<b>Summa</b>	<b>142 800</b>	<b>141 900</b>
Sociala avgifter	28 405	16 257
<b>Summa</b>	<b>171 205</b>	<b>158 157</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 895 310	1 895 310
Markanläggningar	15 418	15 416
Inventarier, maskiner och installationer	5 913	5 913
<b>Summa</b>	<b>1 916 641</b>	<b>1 916 639</b>

⤵

## Not 10 Byggnader och mark

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	189 531 000	189 531 000
-Mark	101 700 000	101 700 000
-Markanläggningar	154 156	154 156
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>291 385 156</b>	<b>291 385 156</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-12 327 304	-10 431 994
-Markanläggningar	-43 750	-28 334
	-12 371 054	-10 460 328
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 895 310	-1 895 310
-Årets avskrivning på markanläggning	-15 418	-15 416
	-1 910 728	-1 910 726
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-14 281 782</b>	<b>-12 371 054</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>277 103 374</b>	<b>279 014 102</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	175 308 386	177 203 696
Mark	101 700 000	101 700 000
Markanläggningar	94 988	110 406
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	166 000 000	166 000 000
Lokaler	18 150 000	18 150 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>184 150 000</b>	<b>184 150 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>124 800 000</i>	<i>124 800 000</i>

⤵



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	59 129	59 129
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>59 129</b>	<b>59 129</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 782	-8 869
	-14 782	-8 869
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 913	-5 913
	-5 913	-5 913
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-20 695</b>	<b>-14 782</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>38 434</b>	<b>44 347</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	158 674	148 239
<b>Summa</b>	<b>158 674</b>	<b>148 239</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Affärskonto Handelsbanken	2 840	3 428
Transaktionskonto Handelsbanken	1 484 650	1 672 138
Placeringskonto SBAB	3 162 685	2 353 565
<b>Summa</b>	<b>4 650 176</b>	<b>4 029 131</b>

C

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	32 763 668	4 203 668
Förfaller 2-5 år från balansdagen	65 607 336	95 127 336
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>98 371 004</b>	<b>99 331 004</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	98 371 004	99 331 004
<b>Summa</b>	<b>98 371 004</b>	<b>99 331 004</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,18 %	2022-06-30	29 200 000	-	320 000	28 880 000
Stadshypotek	0,55 %	Löst	3 243 668	-	3 243 668	-
Stadshypotek	0,66 %	2023-06-30	33 443 668	-	320 000	33 123 668
Stadshypotek	2,83 %	2025-06-30	33 443 668	-	320 000	33 123 668
Stadshypotek*	0,50 %	2022-06-29	-	3 243 668	-	3 243 668
<b>Summa</b>			<b>99 331 004</b>	<b>3 243 668</b>	<b>4 203 668</b>	<b>98 371 004</b>

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

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	121 022	124 846
Förutbetalda intäkter	537 623	424 586
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 860
Upplupna driftkostnader	135 609	178 505
<b>Summa</b>	<b>811 254</b>	<b>744 797</b>

C

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	106 461 000	106 461 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>106 461 000</b>	<b>106 461 000</b>

### Underskrifter

Malmö, 2022-06-04



Kristina Hansson  
Styrelseordförande



Göran Henriksson



Patrik Bauer



Ulf Bruman



Anton Bergvall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-04  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen org.nr 769623-8232

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen för år 2021

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 6 april 2022

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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

