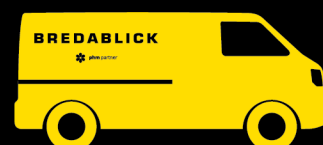


# Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen

## Ankarparken 1 i Västra Hamnen

Org.nr: 769623-8232

### Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen, 769623-8232, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfälligheten/samfälligheterna/gemensamhetsanläggning Malmö Relingen ga:1. Gemensamhetsanläggningen Malmö Relingen ga:1 ändamål är att förvalta väg.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Kenneth Boman	2025
Ledamot	Frida Aagaard	2025
Ledamot	Hamid Eslami	2025
Ledamot	Oskar Olsson	2025
Ledamot	Wilhelm Fredholm	2025
Suppleant	Alexander Halén	2025
Suppleant	Alvaro Blasques Junior	
Suppleant	Björn Bengtsson	2025

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Johanna Ragnarsson sammankallande, och Christina Löfgren

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen-



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Relingen 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnader med 107 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförd 2014. Fastighetens adresser är Västra Varvsgatan 16 A-H och 18 A-D .

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt (Nyttjanderätt om BF) samt 4 lokaler samt 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
- varav bostadsrättsarea:	6 361	kvm
Total lokalarea:	725	kvm
Total garagearea:	1 500	kvm

#### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m <sup>2</sup> )	Kontraktslängd
PPS Food AB (Dominos)	194	2028-08-31
VieBeauty AB	143	2029-08-31
Vakant (tidigare Mareli Medical)	274	2024-08-31 (Nu vakant)
Green Salad i MalmöAB	114	2025-05-03

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-17.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Tele 2
Avfallshantering	Stena recycling & VA Syd
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal Portar	Hörmann
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Serviceavtal Ventilation	Climat 80
Serviceavtal mattor	HR Björkmans Entremattor
Övervakningssystem	Securatias

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 373 097 kr (369 350 kr 2023) och planerat underhåll för 231 346 kr (1 035 496 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-01-19 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 901 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 107 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-03-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 9 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 154 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 154.

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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 1 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	8 006	8 196	6 989	6 961
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 410	-1 359	-684	-469
Förändring av underhållsfond	670	-152	624	723
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-163	557	609	725
Sparande kr/kvm	86	186	172	183
Soliditet, %	65	65	65	65
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	938	876	734	728
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75	68	67	74
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	903	836	697	690
Lokalhyra kr/kvm	1 405	1 789	1 614	1 570
Driftkostnad kr/kvm	312	330	360	342
Energikostnad kr/kvm	135	139	158	134
Ränta kr/kvm	424	354	188	177
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	105	103	101	99
Skuldsättning kr/kvm	11 122	11 234	11 345	11 457
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	15 012	15 163	15 314	15 465
Räntekänslighet (%)	16	17	21	21
Snittränta, (%)	3.82	3.15	1.66	1.55

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen planerar att återställa det egna kapitalet genom avgiftsökningar kommande åren. Styrelsen utvärderar löpande i vilken takt som avgifterna kommer att behöva ökas.





## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	185 220 000	5 156 368	- 8 792 642	- 1 359 417
Disposition enligt föreningsstämma			-1 359 417	1 359 417
Avsättning till underhållsfond		901 000	-901 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-231 346	231 346	
Årets resultat				- 1 409 508
Vid årets slut	<b>185 220 000</b>	<b>5 826 022</b>	<b>- 10 821 713</b>	<b>- 1 409 508</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 152 059
Årets resultat före fondändring	- 1 409 508
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 901 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	231 346
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 12 231 221</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 12 231 221
<b>Totalt</b>	<b>- 12 231 221</b>

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 600 906	7 423 477
Övriga rörelseintäkter	3	411 124	772 272
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 012 030</b>	<b>8 195 749</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-3 284 035	-4 234 195
Övriga kostnader	5	-372 151	-220 766
Personalkostnader	6	-326 267	-246 084
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 916 596	-1 916 640
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 899 049</b>	<b>-6 617 685</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 112 981</b>	<b>1 578 064</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 635	105 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 644 124	-3 043 023
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 522 489</b>	<b>-2 937 481</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 409 508</b>	<b>-1 359 417</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-1 409 508</b>	<b>-1 359 417</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 409 508</b>	<b>-1 359 417</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	271 371 240	273 281 923
Inventarier, maskiner och installationer	9	20 695	26 608
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>271 391 935</b>	<b>273 308 531</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>271 391 935</b>	<b>273 308 531</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 573	5 065
Övriga fordringar		67 266	24 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	411 106	209 894
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>483 946</b>	<b>239 856</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	4 187 872	4 678 029
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 187 872</b>	<b>4 678 029</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 671 818</b>	<b>4 917 885</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>276 063 752</b>	<b>278 226 416</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		185 220 000	185 220 000
Underhållsfond		5 826 022	5 156 368
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>191 046 022</b>	<b>190 376 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 821 713	-8 792 642
Årets resultat		-1 409 508	-1 359 417
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 231 221</b>	<b>-10 152 059</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>178 814 801</b>	<b>180 224 309</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12, 13	0	32 483 668
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>32 483 668</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>32 483 668</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	95 491 004	63 967 336
Förskott från kunder		229 000	158 000
Leverantörsskulder		393 627	248 374
Skatteskulder		16 488	52 337
Övriga skulder		37 544	46 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 081 288	1 046 101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>97 248 951</b>	<b>65 518 439</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>97 248 951</b>	<b>65 518 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>276 063 752</b>	<b>278 226 416</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 112 980	1 578 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 916 596	1 916 640
<b>Summa</b>	<b>4 029 576</b>	<b>3 494 704</b>
Erhållen ränta	121 635	105 542
Erlagd ränta	-3 644 124	-3 043 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>507 088</b>	<b>557 223</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-244 090	45 881
Ökning av rörelseskulder	206 845	158 691
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>469 843</b>	<b>761 795</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	63 007 356	61 683 668
Amortering av låneskulder	-63 967 356	-62 643 668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-960 000</b>	<b>-960 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-490 157</b>	<b>-198 205</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 678 029</b>	<b>4 876 234</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 187 872</b>	<b>4 678 029</b>



## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

#### **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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Markanläggningar	10
Inventarier, maskiner och installationer	10

### Not 2. Årsavgifter och hyror

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter bostäder

#### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Hyror p-platser/garage

**Totalt årsavgifter och hyror**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	5 744 137	5 318 508
Hysesintäkter	-4 936	0
Hyror lokaler	1 018 628	1 296 984
Hyror p-platser/garage	843 077	807 985
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>7 600 906</b>	<b>7 423 477</b>



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 910	9 311
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	40 500	50 750
Vidarefakturerade kostnader	0	3 600
Vatten och energi	10 860	5 760
Vatten	22 716	22 716
El	-435	300
Uppvärmning	23 220	23 220
Debiterad fastighetsskatt	143 320	237 010
Överlåtelseavgifter	8 478	7 773
Övriga intäkter	-64 293	156 316
Kommunikation	220 848	255 516
	<b>411 124</b>	<b>772 272</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>411 124</b>	<b>772 272</b>



## Not 4. Fastighetskostnader

### Driftskostnader

	2024	2023
El	212 895	258 967
Uppvärmning	577 522	622 669
Vatten och avlopp	365 651	314 039
Avfallshantering	107 795	148 816
Teknisk förvaltning	498 402	485 674
Serviceavtal	150 313	162 536
Besiktningkostnader	29 490	68 582
Systematiskt brandskyddsarbete	67 931	37 905
Snöröjning	3 519	49 464
Bevakningskostnader	125 156	67 400
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 050	5 060
Bredband	140 438	179 760
Kabel-TV	81 603	71 872
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	1 515
Försäkringar	89 017	85 249
Förbrukningsmaterial	15 011	61 040
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	208 800	208 800

**2 679 593**

**2 829 347**

### Reparationer

Huskropp	23 173	2 744
Hiss	82 972	56 508
Armaturer, gemensamma utrymmen	35 881	37 875
P-platser/garage	4 188	1 217
Markytor	5 587	27 670
Klottersanering	174	1 887
Skadedjur	0	1 050
Vattenskador	0	72 730
Övrigt	5 660	21 616
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 278	9 622
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	58 623	40 143
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	3 038
VA & sanitet, installationer	63 708	11 631
Värme, installationer	18 080	12 974
Ventilation, installationer	69 774	60 364
El, installationer	0	8 279

**373 097**

**369 350**

### Planerat underhåll

Huskropp, övrigt	13 139	0
Huskropp, tak	48 000	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	40 930
Hiss	170 207	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	487 596
El, installationer	0	375 000
Ventilation, installationer	0	40 608
Markytor	0	91 362

**231 346**

**1 035 497**

### Totalt fastighetskostnader

**3 284 035**

**4 234 195**





## Not 5. Övriga kostnader

### Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

2024	2023
173 375	162 145

### Revision

Revision

27 330	33 128
--------	--------

### Kommunikation

Tele och post

5 478	4 958
-------	-------

### Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

26 536	0
--------	---

### Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

61 959	0
--------	---

Bankkostnader

2 012	2 203
-------	-------

Hyra av anläggningstillgångar

523	0
-----	---

IT-tjänster

5 788	7 568
-------	-------

Övriga externa tjänster

58 608	4 285
--------	-------

Övriga externa kostnader

10 540	6 480
--------	-------

<b>139 431</b>	<b>20 536</b>
----------------	---------------

**Totalt övriga kostnader**

<b>372 151</b>	<b>220 766</b>
----------------	----------------

## Not 6. Personalkostnader

### Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2024	2023
271 092	187 250

### Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

55 175	58 834
--------	--------

**Totalt personalkostnader**

<b>326 267</b>	<b>246 084</b>
----------------	----------------

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

1 895 267	1 895 310
-----------	-----------

Markanläggningar

15 416	15 417
--------	--------

Inventarier, maskiner och installationer

5 913	5 913
-------	-------

<b>1 916 596</b>	<b>1 916 640</b>
------------------	------------------

**Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

<b>1 916 596</b>	<b>1 916 640</b>
------------------	------------------



<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	189 531 000	189 531 000
Mark	101 700 000	101 700 000
Markanläggningar	154 156	154 156
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>291 385 156</b>	<b>291 385 156</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 18 013 234	- 16 117 924
Markanläggningar	- 89 999	- 74 582
Årets avskrivning på byggnader	- 1 895 267	- 1 895 310
Årets avskrivning på markanläggningar	- 15 416	- 15 417
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-20 013 916</b>	<b>-18 103 233</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>271 371 240</b>	<b>273 281 923</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	169 622 499	171 517 766
Mark	101 700 000	101 700 000
Markanläggningar	48 741	64 157
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	159 400 000	159 400 000
Taxeringsvärde mark	53 480 000	53 480 000
	<b>212 880 000</b>	<b>212 880 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	192 000 000	192 000 000
Lokaler	20 880 000	20 880 000
	<b>212 880 000</b>	<b>212 880 000</b>
<b>Not 9. Inventarier, maskiner och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	59 129	59 129
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>59 129</b>	<b>59 129</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	- 32 521	- 26 608
Årets avskrivningar	- 5 913	- 5 913
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 38 434</b>	<b>- 32 521</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 695</b>	<b>26 608</b>
<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna intäkter	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	411 106	209 894
<b>Summa</b>	<b>411 106</b>	<b>209 894</b>
<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Kassa	2 660	2 660
Transaktionskonto Handelsbanken	814 004	1 408 012
Placeringskonto SBAB	3 371 208	3 267 357
<b>Summa</b>	<b>4 187 872</b>	<b>4 678 029</b>



## Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-95 491 004	-63 967 336
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	-32 483 668
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>-95 491 004</b>	<b>-96 451 004</b>

## Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SHB	2024-06-30	4,71 %	0	32 483 668
SHB	2024-12-30	4,50 %	0	28 240 000
SHB	2024-12-30	4,50 %	0	3 243 668
SHB	2025-06-30	2,83 %	32 483 668	32 483 668
SHB*	2025-06-30	2,95 %	31 523 668	0
SHB**	2025-04-01	3,05 %	3 243 668	0
SHB**	2025-04-01	3,05 %	28 240 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>95 491 004</b>	<b>96 451 004</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-95 491 004	-63 967 336
			<b>0</b>	<b>32 483 668</b>

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

\*Räntan följer 3M stibor och är kapitalbundet till angivet datum

\*\*Räntan följer 3M stibor och är ej kapitalbundet

## Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-263 562	-183 072
Upplupna räntekostnader	-2 585	-4 337
Förutbetalda intäkter	-582 327	-622 716
Upplupna revisionsarvoden	-28 000	-26 750
Upplupna driftskostnader	-204 814	-209 227
<b>Summa</b>	<b>-1 081 288</b>	<b>-1 046 102</b>

## Not 15. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	106 461 000	106 461 000
<b>Summa:</b>	<b>106 461 000</b>	<b>106 461 000</b>



## Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Kenneth Boman  
Ordförande

---

Frida Aagaard  
Ledamot

---

Hamid Eslami  
Ledamot

---

Oskar Olsson  
Ledamot

---

Wilhelm Fredholm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.03.2025 15:07

SENT BY OWNER:  
Måns Scott • 04.03.2025 12:08

DOCUMENT ID:  
ByZrJPVoJg

ENVELOPE ID:  
HJeeHkPVIJl-ByZrJPVoJg

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ankarparken 1 i Västra Hamnen.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
OSKAR OLSSON	Signed	04.03.2025 12:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/11/30)
	Authenticated	04.03.2025 12:29	Low	
KENNETH BOMAN	Signed	04.03.2025 12:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/06/02)
	Authenticated	04.03.2025 12:36	Low	
WILHELM FREDHOLM	Signed	05.03.2025 07:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/05)
	Authenticated	04.03.2025 13:37	Low	
HAMID ESLAMI	Signed	05.03.2025 09:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/03/21)
	Authenticated	05.03.2025 09:11	Low	
FRIDA CHRISTINA AAGAARD	Signed	05.03.2025 11:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/03/14)
	Authenticated	05.03.2025 11:34	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	05.03.2025 15:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	05.03.2025 15:04	Low	

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAeS sealed

## 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 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 iverkliga 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 revisionsred 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.

## 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 revisionsssed 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 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 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 mars 2025



**Brf Ankarparken 1 i VH -  
Revisionsberättelse (1).pdf**

(26296 byte)  
SHA-512: 864ecda30876a3af7f1c58cfc1f7c6e4348db  
0b3186ed7e6f3239af6802cec1da594813275ed62d4808  
77228ff17d5fb3fd1a4035ce7d92bcc33510b079bc251

## Underskrifter

2025-03-05 15:07:04 (CET)



**Erik Mauritzson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
b115a40ab22504776e51939ddc7ef0b3b554cb8dc22135c6da7f05122b34b5db56432383197e67cb385686e4f2e56542c85436a2b343dc673a0149642ad4671b



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



## 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 avskrivning 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **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 en föreningsstämma 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.

# BREDABLICK



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

