

# Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page features silhouettes of various house shapes in shades of yellow and black. To the right, a group of birds is shown in flight, also in silhouette.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen**  
769623-8232  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen, 769623-8232, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## 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	2023
Göran Henriksson	Ledamot	2023
Patrik Bauer	Ledamot	2023
Oskar Olsson	Ledamot	2023
Anton Bergvall	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Lena Larsson Toepfer	Suppleant	2023
Björn Bengtsson	Suppleant	2023
Karin Gustavsson	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

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

#### Valberedning

Leif Åhlander  
Per-Olof Gustavsson (avgick 230201)  
Daniella Andersson Lepp

### 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 Varvsgatan 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	2025-05-03

Fastighetsinformation

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
Fortum	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
Climat 80	Serviceavtal ventilation
Securitas	Övervakningssystem

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 332 326 kr och planerat underhåll för 242 358 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 866 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 122 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 14 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 21-12-31: 2 st)

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 156 medlemmar.  
17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
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 2023 då avgifterna höjdes med 20 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/kabel-TV.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	6 989	6 961	6 780	6 478
Resultat efter finansiella poster*	-684	-469	-716	-698
Förändring av underhållsfond	624	723	677	780
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	609	725	524	438
Sparande kr / kvm	208	223	191	179
Soliditet (%)	65	65	65	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	697	690	676	676
Lokalhyra kr / kvm	1 614	1 570	1 515	1 210
Driftskostnad, kr / kvm	437	415	407	371
Energikostnad, kr / kvm	191	162	133	143
Ränta, kr / kvm	228	215	244	272
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	122	120	117	117
Lån, kr / kvm	13 747	13 882	14 018	14 153
Räntekänslighet (%)	22	22	23	23
Snittränta (%)	1,66	1,55	1,74	1,92

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**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>4 685 222</b>	<b>-7 168 384</b>	<b>-469 432</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-469 432	469 432
Avsättning till underhållsfond		866 000	-866 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-242 358	242 358	
Årets resultat				-683 680
<b>Vid årets slut</b>	<b>185 220 000</b>	<b>5 308 864</b>	<b>-8 261 458</b>	<b>-683 680</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 637 816
Årets resultat före fondförändring	-683 680
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-866 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	242 358
Summa över/underskott	-8 945 138

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-8 945 138**

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 378 435	6 262 276
Övriga rörelseintäkter	3	610 601	698 234
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 989 036</b>	<b>6 960 510</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 669 349	-3 506 971
Övriga externa kostnader	7	-311 394	-321 168
Personalkostnader	8	-184 512	-171 205
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 916 637	-1 916 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 081 892</b>	<b>-5 915 985</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>907 144</b>	<b>1 044 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 585	9 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 613 409	-1 523 404
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 590 824</b>	<b>-1 513 957</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-683 680</b>	<b>-469 432</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-683 680</b>	<b>-469 432</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	275 192 650	277 103 374
Inventarier, maskiner och installationer	11	32 521	38 434
Summa materiella anläggningstillgångar		275 225 171	277 141 808
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		275 225 171	277 141 808
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		60 146	1 000
Övriga fordringar		48 352	48 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	177 239	158 674
Summa kortfristiga fordringar		285 737	207 965
<b>Kassa och bank</b>	13	4 876 234	4 650 176
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 161 971	4 858 141
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		280 387 142	281 999 949

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 220 000	185 220 000
Underhållsfond		5 308 864	4 685 222
Summa bundet eget kapital		190 528 864	189 905 222
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 261 458	-7 168 384
Årets resultat		-683 680	-469 432
Summa fritt eget kapital		-8 945 138	-7 637 816
<b>Summa eget kapital</b>		<b>181 583 726</b>	<b>182 267 406</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	31 523 668	65 607 336
Summa långfristiga skulder		31 523 668	65 607 336
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	65 887 336	32 763 668
Leverantörsskulder		232 375	326 455
Depositioner		150 000	150 000
Skatteskulder		34 109	15 125
Övriga skulder		71 956	58 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	903 972	811 254
Summa kortfristiga skulder		67 279 748	34 125 207
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>280 387 142</b>	<b>281 999 949</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	907 144	1 044 525
Avskrivningar	1 916 638	1 916 641
	<b>2 823 782</b>	<b>2 961 166</b>
Erhållen ränta	22 585	9 447
Erlagd ränta	-1 613 409	-1 523 404
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 232 958</b>	<b>1 447 209</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-77 772	16 790
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	30 872	117 046
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 186 058</b>	<b>1 581 045</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	31 963 668	3 243 668
Amortering av låneskulder	-32 923 668	-4 203 668
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-960 000</b>	<b>-960 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>226 058</b>	<b>621 045</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 650 176</b>	<b>4 029 131</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 876 234</b>	<b>4 650 176</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**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 431 984	4 388 135
Hyror lokaler	1 169 952	1 138 032
Hyror p-platser/garage	776 499	736 109
<b>Summa</b>	<b>6 378 435</b>	<b>6 262 276</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	240 108	240 108
Vatten och energi	5 760	5 760
Vatten	22 716	22 716
El	1 200	2 196
Uppvärmning	23 220	23 220
Debiterad fastighetsskatt	182 208	182 208
Övernattningslägenhet	42 275	21 270
Överlåtelseavgifter	15 614	21 357
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 664	7 031
Övriga intäkter	69 836	172 368
<b>Summa</b>	<b>610 601</b>	<b>698 234</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	3 354	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 427
Armaturer, gemensamma utrymmen	28 986	27 083
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	50 291	80 415
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 796	11 871
VA & sanitet, installationer	35 214	24 211
Värme, installationer	-	78 835
Ventilation, installationer	17 695	31 993
El, installationer	6 043	4 765
Hiss	16 991	13 836
Huskropp	12 588	3 244
Markytor	57 841	1 344
P-platser/garage	20 310	14 729
Vattenskador	64 218	121 133
Skadedjur	-	26 178
<b>Summa</b>	<b>332 326</b>	<b>443 064</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	95 510	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	45 625	24 963
VA & sanitet, installationer	-	-3 000
Ventilation, installationer	90 207	38 069
Huskropp, tak	11 016	-
Markytor	-	65 500
<b>Summa</b>	<b>242 358</b>	<b>125 532</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	208 800	181 500
Teknisk förvaltning	741 508	738 822
Fastighetsförvaltning utöver avtal	23 660	24 523
Städning	4 572	3 061
Besiktningkostnader	23 621	67 344
Bevakningskostnader	18 654	19 144
Snöröjning	35 726	49 552
Serviceavtal	148 098	123 104
Förbrukningsmaterial	38 753	19 928
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 040	4 489
El	530 435	331 469
Uppvärmning	542 908	552 007
Vatten och avlopp	279 558	264 103
Avfallshantering	150 418	145 417
Försäkringar	68 707	75 642
Systematiskt brandskyddsarbete	25 516	95 186
Kabel-TV	64 931	63 323
Internet	179 760	179 760
<b>Summa</b>	<b>3 094 665</b>	<b>2 938 375</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	40 391	29 187
Kontorsmateriel och trycksaker	3 339	2 399
Tele och post	16 072	12 383
Förvaltningskostnader	135 788	129 789
Övriga förvaltningskostnader	44 104	52 346
Revision	18 987	16 547
Jurist- och advokatkostnader	38 018	67 538
Bankkostnader	3 220	938
IT-tjänster	6 131	8 711
Övriga externa tjänster	3 750	-
Övriga externa kostnader	1 594	1 329
<b>Summa</b>	<b>311 394</b>	<b>321 168</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	144 900	142 800
Övriga arvoden	12 000	-
<b>Summa</b>	<b>156 900</b>	<b>142 800</b>
Sociala avgifter	27 612	28 405
<b>Summa</b>	<b>184 512</b>	<b>171 205</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 895 310	1 895 310
Markanläggningar	15 414	15 418
Inventarier, maskiner och installationer	5 913	5 913
<b>Summa</b>	<b>1 916 637</b>	<b>1 916 641</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</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>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>291 385 156</b>	<b>291 385 156</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-14 222 614	-12 327 304
-Markanläggningar	-59 168	-43 750
	-14 281 782	-12 371 054
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 895 310	-1 895 310
-Årets avskrivning på markanläggning	-15 414	-15 418
	-1 910 724	-1 910 728
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-16 192 506</b>	<b>-14 281 782</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>275 192 650</b>	<b>277 103 374</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	173 413 076	175 308 386
Mark	101 700 000	101 700 000
Markanläggningar	79 574	94 988
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	192 000 000	166 000 000
Lokaler	20 880 000	18 150 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>212 880 000</b>	<b>184 150 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>159 400 000</i>	<i>124 800 000</i>



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-20 695	-14 782
	-20 695	-14 782
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 913	-5 913
	-5 913	-5 913
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-26 608</b>	<b>-20 695</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 521</b>	<b>38 434</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	177 239	158 674
<b>Summa</b>	<b>177 239</b>	<b>158 674</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Affärskonto Handelsbanken	3 248	2 840
Transaktionskonto Handelsbanken	1 689 193	1 484 650
Placeringskonto SBAB	3 183 793	3 162 685
<b>Summa</b>	<b>4 876 234</b>	<b>4 650 176</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	65 887 336	32 763 668
Förfaller 2-5 år från balansdagen	31 523 668	65 607 336
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>97 411 004</b>	<b>98 371 004</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	97 411 004	98 371 004
<b>Summa</b>	<b>97 411 004</b>	<b>98 371 004</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,18 %	Löst	28 880 000	-	-28 880 000	-
Stadshypotek	3,89 %	2023-12-30	-	28 720 000	-	28 720 000
Stadshypotek	0,66 %	2023-06-30	33 123 668	-	-160 000	32 963 668
Stadshypotek	2,83 %	2025-06-30	33 123 668	-	-640 000	32 483 668
Stadshypotek	0,50 %	Löst	3 243 668	-	-3 243 668	-
Stadshypotek*	3,17 %	2023-12-30	-	3 243 668	-	3 243 668
<b>Summa</b>			<b>98 371 004</b>	<b>31 963 668</b>	<b>-32 923 668</b>	<b>97 411 004</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**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	122 116	121 022
Förutbetalda intäkter	620 799	537 623
Upplupna revisionsarvoden	18 600	17 000
Upplupna driftskostnader	142 457	135 609
<b>Summa</b>	<b>903 972</b>	<b>811 254</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	106 461 000	106 461 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>106 461 000</b>	<b>106 461 000</b>

## **Underskrifter**

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kristina Hansson  
Styrelseordförande

Göran Henriksson

Patrik Bauer

Oskar Olsson

Anton Bergvall

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Ankarparken årsredovisning**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Mar 30 2023 03:47PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6425518E6E2D0  
MAR 30 2023 03:47PM




Mar 30 2023  
11:10AM Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna


Mar 30 2023  
12:19PM Kristina Hansson granskade dokumentet:

Mar 30 2023  
12:21PM  KRISTINA HANSSON signerade dokumentet


Mar 30 2023  
11:17AM Göran Henriksson granskade dokumentet:

Mar 30 2023  
11:18AM  GÖRAN HENRIKSSON signerade dokumentet


Mar 30 2023  
11:18AM Anton Bergvall granskade dokumentet:

Mar 30 2023  
11:19AM  ANTON BERGVALL signerade dokumentet


Mar 30 2023  
11:53AM Oskar Olsson granskade dokumentet:

Mar 30 2023  
11:54AM  OSKAR OLSSON signerade dokumentet

Mar 30 2023  
01:44PM Maximilian Patrik Bauer granskade dokumentet:

Mar 30 2023  
01:46PM  PATRIK BAUER signerade dokumentet

Mar 30 2023  
03:43PM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Mar 30 2023  
03:47PM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Mar 30 2023  
03:47PM Dokumentet har signerats

## 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 2022

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 2022 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 revisionsred 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 uppger, 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 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 2022 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2023

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Revisionsberättelse Ankarparken**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 30 2023 03:48PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64257A6C04BC6  
MAR 30 2023 03:48PM

**Registrerade händelser**

Mar 30 2023 02:04PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 30 2023 03:47PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 30 2023 03:48PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 30 2023 03:48PM	Dokumentet har signerats





## 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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker 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 intäker**

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 intäker 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 intäker.

### **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. Stagarna 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**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

