

Brf Ankarspelet i Malmö

Årsredovisning 2024



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Bostadsrättsföreningen Ankarspelet i Malmö

Org.nr: 769612-6718

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankarspelet i Malmö, 769612-6718, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-05 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 och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Jan-Eric Bergström
Lars Nilsson
Hanna Holst
Kristina Lembre
Marianne Trolle
Anna Saur Öberg

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordförande	2025
Ledamot	2025
Ledamot	2026
Ledamot	2026
Suppleant	2025
Suppleant	2025

Revisor

Erik Mauritzson
Mariwan Baker
Helen Lundin

Auktoriserad revisor	2025
Medlemsrevisor	2025
Revisorsuppleant	2025

Valberedning

Helen Lundin
Niklas Dennerholt

2025
2025

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2024. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Ankarspelet 24 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 18 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adresser är Barometergatan 80-86.

Föreningen upplåter 18 lägenheter och 31 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	7 rok
1	6	4	6	1

Total tomtarea:	2 345	kvm
Total bostadsarea:	2 409	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 409	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-06.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	Infometric
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Teknisk Förvaltning, Presto, Caverion
Larmmottagning och utryckningsberedskap garage	Security Assistance
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal sopsugsanläggning	Envac
Serviceavtal garageport	SBH
Jour	Örestads Bevakning
Planima- licens underhållssystem	Sustend
Årlig kontroll av dräneringspump	Dagvattenteknik
Trädgårdsskötsel	LN Utemiljö

Anmärkning: Avtalen med Caverion, Security Assistance och SBH är gemensamma med Brf Horisonthusen.



Föreningen har del i samfälligheten Kompassen. Samfälligheten förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar som omfattar ledningar för sopsugsanläggning och ventiler med tillbehör inklusive dockningsstation (Malmö Hamnen ga:4), kvartersmark (Malmö Hamnen ga:5), belysningsanläggning (Malmö Hamnen ga:7) samt dagvattensystem (Malmö Hamnen ga:6).

I anslutning till fastighetens källare disponerar Brf Ankarspelet i Malmö ett garage med 31 parkeringsplatser. Garaget är en gemensamhetsanläggning, Malmö Ankarspelet ga:5, som delas med grannföreningen, Brf Horisonthusen. Ändamålet är att förvalta in- och utfartsramp från Scaniaplatsen och ned till det gemensamma garaget, köryta och parkeringsplatser, el-installationer för belysning samt laddning av el- och hybridbilar, garageport och brandskjutport, brand- och utrymningslarm samt ventilation.

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 103 971 kr (160 377 kr 2023) och planerat underhåll för 80 275 kr (950 222 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-06-17 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 737 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 306 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Reparation av gårdsgrind	2024
Om- och nyplantering av växter vid östra gårdsgränsen	2024
Takomläggning huvudhuset	2023
Underhåll och gödsling av sedumtak	2023
Uppdatering av nödtelefon i hissarna till 4G	2023
Spolning av avloppsrör	2023
Dräneringspump rökgaskanal i källare	2023
Spolning och genomgång av pump för dränering	2023
Ny papp under sedumtak	2022
Omläggning av skifferplattor i trädgården	2022
Relining av stuprör	2021
Byte till LED-lampor i trapphus	2021
Målning av hissdörrar och passage mellan källare och garage	2020
Målning av fasad på enfamiljshusen	2020
Underhåll av sedumtak på enfamiljshusen samt på förrådshus och miljörum	2020
Installation av laddningsstolpar på samtliga 31 garageplatser	2019
Byte av samtliga fasta fönsterkassetter och underhåll för övriga	2019
Spolning av avloppsrör	2018
Byte till LED-ljusrör i garaget och i källarutrymmen/förråd	2018
Omläggning av sedum på takterrasserna	2017
Underhåll av staket, pergola och uteplats	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Peab, som åtagit sig att åtgärda problem med vatteninträngning mellan terrasserna på våning 5 och lägenheterna på våning 4, har fortsatt arbetet under 2024. Åtgärderna har blivit mer omfattande än vad som ursprungligen planerades med omläggning, helt eller delvis, av två av terrasserna till de fyra lägenheterna på våning 4/5. Arbetet beräknas kunna slutföras under 2025.

Under året gjordes en omfattande fysisk inventering av hela fastigheten för planering av underhåll under de kommande femtio åren. Föreningen har nu tillgång till ett digitaliserat system för planering av underhållet.

Den genomsnittliga kostnaden för el under 2024 landade på 2,03 kr/kWh jämfört med 2,07 kr/kWh under 2023. Elförbrukningen för fastigheten, inkl. förbrukning i lägenheter och garage, steg emellertid med 13%, varav en del kan hänföras till ökning avseende laddning av el- och hybridbilar, som debiteras respektive garageplats.

Uppvärmningskostnaderna för 2024 landade på samma nivå som föregående år, trots en ökad förbrukning på 6%.

Cirka hälften av föreningens lån, ca 13,5 Mkr, är bundna till juni 2025 med 0,76% ränta. Vi räknar med en kraftig höjning av räntekostnaden för detta lån, som vi tagit hänsyn till i tidigare avgiftshöjningar. Den övriga delen av föreningens lån är rörliga och har under året sjunkit med ca 1,5 procentenheter. Svårt att förutse de framtida räntenivåerna.

Driftskostnader exkl. el och uppvärmning ökade med 7% jämfört med föregående år främst på grund av utökat underhåll av trädgården.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 25 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 740	2 546	2 321	2 191
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 240	- 1 243	- 442	- 536
Förändring av underhållsfond	657	-682	219	297
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-67	265	165	-7
Sparande kr/kvm	278	221	247	172
Soliditet, %	72	72	72	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	949	844	805	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	80	84	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	917	784	739	732
Driftkostnad kr/kvm	468	444	476	435
Energikostnad kr/kvm	220	216	229	205
Ränta kr/kvm	290	280	123	99
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	306	111	178	175
Skuldsättning kr/kvm	11 122	11 184	11 246	11 309
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	11 122	11 184	11 246	11 309
Räntekänslighet (%)	12	13	14	
Snittränta, (%)	2.61	2.5	1.09	0.87

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Föreningen utvärderar fortlöpande vilket avgiftsbehov som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften baserat på den utvärderingen.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	72 150 000	1 268 248	- 2 509 100	- 1 242 620
Disposition enligt föreningsstämma			-1 242 620	1 242 620
Avsättning till underhållsfond		737 000	-737 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-80 275	80 275	
Årets resultat				- 240 493
Vid årets slut	72 150 000	1 924 973	- 4 408 445	- 240 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 751 720
Årets resultat före fondändring	- 240 493
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 737 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	80 275
Summa över/underskott	- 4 648 938

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 648 938
Totalt	- 4 648 938

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

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 533 406

2 225 030

Övriga rörelseintäkter

3

206 179

321 268

Summa rörelseintäkter

2 739 585

2 546 298

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 316 092

-2 180 005

Övriga kostnader

5

-166 013

-136 097

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-827 073

-825 869

Summa rörelsekostnader

-2 309 178

-3 141 971

RÖRELSERESULTAT

430 407

-595 673

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

28 007

27 700

Räntekostnader och liknande resultatposter

-698 907

-674 647

Summa finansiella poster

-670 900

-646 947

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-240 493

-1 242 620

RESULTAT FÖRE SKATT

-240 493

-1 242 620

ÅRETS RESULTAT

-240 493

-1 242 620



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	94 916 210	95 721 163
Inventarier, maskiner och installationer	9	199 086	221 206
Summa materiella anläggningstillgångar		95 115 296	95 942 369
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 115 296	95 942 369
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		375	0
Övriga fordringar		23 827	115 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	220 239	119 348
Summa kortfristiga fordringar		244 441	234 377
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 457 933	937 610
Summa kassa och bank		1 457 933	937 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 702 374	1 171 987
SUMMA TILLGÅNGAR		96 817 670	97 114 356



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 074 973	73 418 248
Summa bundet eget kapital		74 074 973	73 418 248
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 408 445	-2 509 100
Årets resultat		-240 493	-1 242 620
Summa fritt eget kapital		-4 648 938	-3 751 720
SUMMA EGET KAPITAL		69 426 035	69 666 528
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	0	13 455 000
Summa långfristiga skulder		0	13 455 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	13 455 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	26 792 500	13 487 500
Förskott från kunder		3 000	2 000
Leverantörsskulder		222 899	142 080
Skatteskulder		3 687	7 310
Övriga skulder		3 583	-6 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	365 966	360 256
Summa kortfristiga skulder		27 391 635	13 992 828
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		27 391 635	13 992 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 817 670	97 114 356



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		430 407	-595 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		827 073	825 869
Summa		1 257 480	230 196
Erhållen ränta		28 007	27 700
Erlagd ränta		-698 907	-674 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		586 580	-416 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-10 064	-96 227
Ökning av rörelseskulder		93 807	35 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten		670 323	-477 841
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		13 337 500	
Amortering av låneskulder		-13 487 500	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150 000	-150 000
Årets kassaflöde		520 323	-627 841
Likvida medel vid årets början		937 611	1 565 452
Likvida medel vid årets slut		1 457 934	937 611



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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	115
Inventarier, maskiner och installationer	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 208 456	1 887 612
Hysesintäkter		
Hyror p-platser/garage	324 950	337 418
Totalt årsavgifter och hyror	2 533 406	2 225 030



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
El	148 854	196 239
Försäkringsersättningar	0	17 690
Överlåtelseavgifter	0	2 521
Övriga intäkter	57 325	104 818
	206 179	321 268
Totalt övriga rörelseintäkter	206 179	321 268



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	215 208	202 573
Uppvärmning	240 646	240 025
Vatten och avlopp	74 189	78 069
Avfallshantering	12 935	6 676
Teknisk förvaltning	281 988	248 521
Serviceavtal	8 320	11 269
Besiktningsskostnader	2 004	1 874
Systematiskt brandskyddsarbete	20 489	40 234
Snöröjning	10 125	5 876
Övriga utgifter för köpta tjänster	31 677	11 883
Bredband	53 049	48 351
Kabel-TV	11 467	10 770
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 778	0
Försäkringar	38 827	46 092
Samfälligheter	59 118	57 060
Förbrukningsmaterial	10 075	6 193
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 680	53 942
	1 128 576	1 069 406
Reparationer		
Huskropp	5 055	29 770
Hiss	3 456	2 511
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	26 840
Övriga installationer	6 736	0
Övrigt	1 650	3 150
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	40 351	29 867
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 139	28 110
VA & sanitet, installationer	3 609	0
Värme, installationer	8 098	28 330
Ventilation, installationer	1 981	5 952
El, installationer	0	5 846
Tele/TV/porttelefon, installationer	18 341	0
Garage och p-platser	5 825	0
	107 241	160 377
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	15 139	704 650
Huskropp, fönster	0	27 252
Hiss	0	31 250
Övriga installationer	0	14 757
Värme, installationer	0	131 456
VA & sanitet, installationer	0	40 857
Markytor	65 136	0
	80 275	950 222
Totalt fastighetskostnader	1 316 092	2 180 005



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 490	4 490
Förvaltningskostnader	80 103	81 470
Revision	26 787	25 212
Tele och post	4 395	12 536
Jurist- och advokatkostnader	0	1 699
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 744	0
Bankkostnader	1 000	695
Övriga externa tjänster	43 125	8 994
Övriga externa kostnader	1 369	1 000
Totalt övriga kostnader	166 013	136 097

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	804 953	804 967
Inventarier, maskiner och installationer	22 120	20 902
	827 073	825 869
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	827 073	825 869

Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	32 226 000	32 226 000
Summa:	32 226 000	32 226 000

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	91 565 000	91 565 000
Mark	12 811 000	12 811 000
Utgående anskaffningsvärden	104 376 000	104 376 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 654 837	- 7 849 870
Årets avskrivning på byggnader	- 804 953	- 804 967
Utgående avskrivningar	-9 459 790	-8 654 837
Utgående redovisat värde	94 916 210	95 721 163
<i>Varav</i>		
Byggnader	82 105 210	82 910 163
Mark	12 811 000	12 811 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	52 534 000	52 534 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
	71 734 000	71 734 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	69 200 000	69 200 000
Lokaler	2 534 000	2 534 000
	71 734 000	71 734 000



Not 9. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	395 687	395 687
Utgående anskaffningsvärden	395 687	395 687
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 174 481	- 153 579
Årets avskrivningar	- 22 120	- 20 902
Utgående avskrivningar	- 196 601	- 174 481
Utgående redovisat värde	199 086	221 206

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	51 077
Förutbetalda kostnader	150 142	68 271
Summa	150 142	119 348

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	788 022	288 335
Placeringskonto SBAB	669 913	649 276
Summa	1 457 935	937 611

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 792 500	13 487 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	13 455 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	26 792 500	26 942 500

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	2025-02-28	3,34 %	8 450 000	0
Fastighetslån Swedbank	2025-03-28	3,07 %	4 887 500	0
Fastighetslån SEB	2025-06-28	0,76 %	13 455 000	13 455 000
Fastighetslån Swedbank	Löst	4,82 %	0	8 450 000
Fastighetslån Swedbank	Löst	4,65 %	0	5 037 500
Summa skulder till kreditinstitut			26 792 500	26 942 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 792 500	-13 487 500
			0	13 455 000

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	27 687	39 787
Förutbetalda intäkter	252 119	236 665
Upplupna revisionsarvoden	25 200	21 700
Upplupna kostnader	60 960	62 104
Summa	365 966	360 256



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan-Eric Bergström
Ordförande

Lars Nilsson
Ledamot

Hanna Holst
Ledamot

Kristina Lembre
Ledamot

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

Erik Mauritzson

Mariwan Baker
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankarspelet i Malmö, org.nr 769612-6718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankarspelet i Malmö 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Den auktoriserade 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. Risker 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.

Den förtroendevalde revisorernas ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ankarspelet i Malmö 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 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 trygghetssätt.

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, 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

Mariwan Baker
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 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 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.

010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

