

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ankaret VH

769630-9967

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret VH får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-15. Dess ekonomiska plan registrerades 2017-12-27 och har sedan dess reviderats årligen. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-26.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Årets resultat -395 230 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 2.302.071 kr till 1.329.841 då extra amortering skett med 1.500.000 kr. Total amortering under året uppgår till 2.042.000 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1.257.632 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 833.118 kr eller 234 kr per kvm totalyta. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Bommen 4 i Malmö kommun.

På fastigheten finns det en byggnad med 44 lägenheter, 1 uthyrningslokal, 1 övernattningslägenhet samt 1 gemensamhetslokal. Byggnaden var klar för inflyttning juni 2018. Fastighetens adress är Bomgatan 15 A och B samt Bomgatan 17 och 19, 211 77 Malmö.

Marken innehas med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	24
4 rum och kök	15

Lokaler, hyresrättskontrakt

Trang´s Beauty Nails AB. kontrakt till och med 2026-07-31.

Total Tomtarea	1 109 kvm
Total bostadsarea	3 642 kvm
Total lokalarea	125 kvm

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 37 kvm.

Föreningen har följande avtal.

Leverantör	Avtal
Brf 24 AB	Ekonomisk förvaltning
Climat 80	Energi
Sekant	Fastighetsskötsel
Telia	Kabel-Tv, Bredband & Telefoni
Firesafe	Brandskydd
Hörmann	Garageport
Avarn	Dörr & Dörrautomatik
Sydantenn	Aptus
Veteranpoolen	Rabatter
MSW	Hissar

Föreningen är delaktig i följande gemensamhetsanläggningar:

Malmö Bommen GA:1, tillsammans med RB Brf Livbojen & RB Brf Blinkfyren

Föreningen andel är 1/3. I gemensamhetsanläggningen ingår innergård med tillbehör, grönytor, belysning, cykelparkering, dagvattenmagasin med tillbehör samt handikapparkeringar. Anläggningen förvaltas via Samfällighetsföreningen Sjöfararen.

Malmö Bommen GA:5, tillsammans med RB Brf Blinkfyren. Föreningens andel är ½. I gemensamhetsanläggningen ingår garageport, infart, garageramp, ytskikt, kanalfläkt, elledningar & elmätare.

Anläggningen förvaltas via Samfällighetsföreningen Sjöfararen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick har under året utförts reparationer och underhåll för 84.784 kr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera löpande underhåll såväl tidsmässigt som kostnadsmässigt. Underhållsplanen är också ett verktyg för att kunna beräkna storleken på kommande underhåll samt att det årligen reserveras belopp till underhållsfonden.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 265 800kr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga i paritet med den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i paritet med den genomsnittliga kostnaden.

Styrelsen har under året bestått av följande personer

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Lagheden	Ordförande	2025
Timmy Ljung	Sekreterare	2025
Anna Nilsson	Ledamot	2025
Roger Gustafsson	Ledamot	2026
Jens Lunde	Ledamot	2026, avflyttad 2024, idag vakant

Styrelsesuppleanter

Siv Moberg	Suppleant	2025
Anders Brandt	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie Revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor	2025
Bengt Lindgren	Förtroendevald revisor	2025

Revisor suppleant

Ingegärd Svensson	2025
-------------------	------

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 6% 2024-01-01.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens ekonomi

För att tillse att fastigheten har ett tillräckligt underhåll så att värdet bibehålls och att varje generation boende betalar för sitt slitage har föreningen som målsättning att uppnå ett visst kassaflöde. Målet för kassaflödet är baserat på hur stort det löpande investeringsbehovet bedöms vara med utgångspunkt i föreningens underhållsplan.

Intäkterna för föreningen har ökat till följd av avgiftshöjningen samt indexuppräknning av hyrorna för lokalen. Driftkostnaderna samt övriga externa kostnader har ökat något jämfört med 2023.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemmar till 68 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 medlemmar.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 medlemmar.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Baserat på kontraktsdatum har 4 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen ord

Under 2024 har styrelsen haft 12 protokollförda möten. Även 2024 har varit ett intensivt år med räntebevakning och inflationsoro.

Samarbetet med de, för året, nya leverantörerna har förflutit bra.

Självständighet

De garantipunkter som återstod efter 5-årsbesiktningen har så smått börjat åtgärdas.

Källardörrens läckage förefaller vara tätat genom med hjälp av att utsatta delar blivit inplåtade. Södra gavelns loggior och dess fönster skall drevas vilket sker så snart vädret blivit något bättre. Hänggrännen på södra sidan, lgh 5704, är åtgärdad. Den södra rökluckan över garaget ser ut att kunna bli en tvistig fråga då Riksbyggen och Nimab inte tycks vilja åtgärda grundorsaken till problemet med att vatten tidigare trängt in i garaget.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Den avgiftshöjning som trädde ikraft 2024 var tillräcklig för att säkerställa föreningens goda ekonomi och möjliggöra ett positivt kassaflöde efter våra räntekostnader.

Underhåll

Styrelsens ambition avseende fastighetens underhåll de närmaste 30 åren är att detta skall klaras genom egenfinansiering.

Investeringar

Föreningen har under året installerat en el-central och två laddplatser i garaget. El-centralen är förberedd så att de återstående 8 garageplatserna kan byggas ut efter hand som behov av laddplatser uppstår.

Samfälligheten Sjöfararen

Efter en skattemässigt turbulent tid som gjorde att Sjöfararen beslutade att leverantörer skulle fakturera respektive Brf direkt för de kostnader som uppstod i de olika gemensamhetsanläggningarna allt för att inte behöva betala moms har nu allt lugnat sig.

Efter rättslig prövning skall inte Samfälligheter betala moms för vad de debiterar sina medlemmar. Att kostnaderna går direkt till medlemmarna (Brf) innebär också att ingen ekonomisk förvaltning är nödvändigt.

Trivsel- Boule och Trädgårdsgrupp

Föreningens eminenta Trivsel-, Boule och Trädgårdsgrupp förtjänar en eloge. De har med bravur ersatt det Bonumkoncept föreningen tidigare hade.

Aktiviteter i Brf Ankaret under 2024

Boulegruppen (ansvarig Georg Johansson)

Boulegruppen har spelat boule varje tisdag kl. 14-16 från och med mars till och med juni samt från och med september till och med november totalt ca 30 träffar.

Lunchgruppen (ansvarig Alan Leach)

9 lunchträffar. Alan har valt restaurang och de i föreningen som velat har följt med och ätit lunch.

Trivselgruppen (ansvariga Lena Lagheden och Ingegärd Svensson)

15 torsdagsfika.

3 mingelkvällar.

2 grillkvällar.

1 glöggprovning.

1 brovandring i Västra Hamnen.

Malmö stads Fixartjänst har informerat om sin verksamhet.

På Bartolomeusdagen 24/8 skördades malörten och därefter inmundigades medhavd lunch i gemensamhetslokalen. Bertil Landgren har satt till den första flaskan med Ankarets malört.

1 lunch till självkostnadspris.

2 introduktionsträffar med nyinflyttade medlemmar.

Trädgårdsgruppen (ansvarig Kerstin Mazetti)

3 pallkragar har monterats i föreningens odlingslott på gården, där har vi odlat och skördat örter och grönsaker. Vi har rensat rabatter längsmed huset på gårdssidan och planterat växter och blumlökar.

Styrelsen i Brf Ankaret VH

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 433	3 155	3 060	3 036
Resultat efter fin. poster (tkr)	-395	-408	-364	-245
Soliditet (%)	70,70	70,10	69,70	69,60
Taxeringsvärde (tkr)	116 647	116 647	116 647	101 505
Skuldsättning (tkr)	51 085	53 127	53 669	54 211
Yttre fond (tkr)	4 667	4 401	3 585	2 808
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	881	833	812	808
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,94	83,57	83,51	84,23
Skuldsättning per kvm totalyta	13 886	14 103	14 310	14 454
Skuldsättning kr kvm BRF yta	14 027	14 587	14 738	14 887
Räntekostnad, genomsnitt (%)	2,36	1,59	1,20	1,21
Räntekänslighet (%)	17,69	19,51	20,30	20,50
Sparande kr per kvm totalyta	234	233	237	275
Underhållsbehov enligt UH plan	72	0	0	0
Energikostnad kr kvm totalyta	186	175	175	152

Ytuppgifter vid beräkning, 3.642 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA) och 37 kvm lokaler (LOA).

Soliditet % definieras som eget kapital delat med totalt kapital.

Årsavgift per kvm. Inkluderar förbrukning el, kall- och varmvatten samt bredband.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta (BOA+LOA).

Underhållsbehov enligt UH plan, 30 år, kr kvm totalyta (BOA+LOA), redovisas först år 2024.

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta (BOA+LOA).

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 190 000	4 401 475	-6 471 221	-407 917	124 712 337
Disposition av föregående års resultat:			-407 917	407 917	0
Avsättning till yttre fond		265 800	-265 800		0
Årets resultat				-395 230	-395 230
Belopp vid årets utgång	127 190 000	4 667 275	-7 144 938	-395 230	124 317 107

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens underhållsplan, 30 års kostnader.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 879 138
årets förlust	-395 230
	-7 274 368

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	265 800
anspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-7 540 168
	-7 274 368

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättshavarens underhållsansvar.

En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Föreningen strävar efter kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna och samt att spara för kommande underhållsåtgärder.

Sparandet används också för amorteringar. Vid år med större underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

Bostadsrättsföreningen Ankaret VH
Org.nr 769630-9967

9 (16)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och andra avgifter	2	3 432 895	3 249 591
Övriga intäkter		6 444	9 603
		3 439 339	3 259 194
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll	3	-84 784	-96 593
Planerat underhåll		0	-43 339
Driftskostnader	4	-1 243 668	-1 368 744
Övriga externa kostnader		-38 566	-57 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 257 632	-1 252 258
		-2 624 650	-2 818 832
Rörelseresultat		814 689	440 362
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 428	2 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 228 348	-850 343
		-1 209 920	-848 279
Resultat efter finansiella poster		-395 231	-407 917
Resultat före skatt		-395 231	-407 917
Årets resultat		-395 230	-407 917

Bostadsrättsföreningen Ankaret VH
Org.nr 769630-9967

10 (16)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

174 497 959

175 621 691

174 497 959

175 621 691

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

6

22 000

22 000

22 000

22 000

Summa anläggningstillgångar

174 519 959

175 643 691

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

23 887

38 885

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

74 307

12 029

98 194

50 914

Kassa och bank

1 329 841

2 302 071

Summa omsättningstillgångar

1 428 035

2 352 985

SUMMA TILLGÅNGAR

175 947 994

177 996 676

Bostadsrättsföreningen Ankaret VH
Org.nr 769630-9967

11 (16)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

127 190 000

127 190 000

Fond för yttre underhåll

4 667 275

4 401 475

131 857 275

131 591 475

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-7 144 938

-6 471 221

Årets resultat

-395 230

-407 917

-7 540 168

-6 879 138

Summa eget kapital

124 317 107

124 712 337

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 8

50 542 667

34 054 463

Summa långfristiga skulder

50 542 667

34 054 463

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

542 000

19 072 204

Leverantörsskulder

195 255

0

Aktuella skatteskulder

32 940

31 520

Övriga skulder

14 096

19 343

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

303 929

106 809

Summa kortfristiga skulder

1 088 220

19 229 876

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

175 947 994

177 996 676

Bostadsrättsföreningen Ankaret VH
Org.nr 769630-9967

12 (16)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-395 230

-407 917

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet,
avskrivningar

1 257 632

1 252 258

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

862 402

844 341

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-47 280

176 324

Förändring av leverantörsskulder

195 255

-250 292

Förändring av kortfristiga skulder

193 293

-234 935

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 203 670

535 438

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-133 900

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-133 900

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-2 042 000

-542 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 042 000

-542 000

Årets kassaflöde

-972 230

-6 562

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 302 071

2 308 633

Likvida medel vid årets slut

1 329 841

2 302 071

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta, se resultaträkning och notförteckning.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar med mera i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt ekonomisk förvaltare vilket kan påverka jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar ha efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Likaså eventuellt ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.
Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnader, linjär avskrivning, 120 år

Tillkommande investeringar

Fastighetens skalskydd, linjär avskrivning, 10 år

Laddboxar, linjär avskrivning, 15 år

Elcentral, montage laddboxar, linjär avskrivning, 40 år

Not 2 Årsavgifter, hyror och andra avgifter

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 887 050	2 723 694
Hysesintäkter, lokaler, momspliktig	56 243	52 758
Hysesintäkter, garage, ej momspliktig	133 680	133 680
Hysesintäkter, MC plats, ej momspliktig	13 800	25 434
IMD, el och vatten	226 064	215 193
Fastighetsskatt lokaler	3 788	3 792
Internet/Bredband	95 040	95 040
Gästlägenhet	17 231	0
Summa	3 432 896	3 249 591

Not 3 Löpande underhåll

	2024	2023
Uh/Rep Bostäder	18 614	33 895
Uh/Rep Lokaler	0	1 500
Uh/Rep gemensamma utrymme	2 930	15 011
Uh/Rep Installationer	15 875	35 902
Uh/Rep hissar	13 439	1 838
Uh/Rep fastighet utvändigt	25 988	2 403
Uh/Rep markytor	7 938	0
Försäkringsskador	0	6 043
Summa	84 784	96 592

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	260 645	263 142
Uppvärmning	280 279	284 012
Vatten & avlopp	144 669	95 119
Avfallshantering	21 830	40 855
Snörenhållning, halkbekämpning, jour	1 698	0
Avgift samfällighet	10 115	50 775
Tvätt av sopkärl	12 669	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	32 412	0
Hissbesiktning	2 849	0
Brandskydd	6 346	0
Fastighetsförsäkring	55 667	53 239
Telia TV/Bredband	90 312	99 009
Fastighetsskötsel	48 618	0
Lokalvård enligt avtal	51 964	0
Lokalvård, hyrmattor	27 632	0
Jour Örestad	1 500	0
Driftuppföljning, IMD hantering	8 260	0
Hosting 2 centraler, Support 24 lägenheter	8 294	0
Fastighetsskatt Lokaler	17 890	15 050
Förbrukningsinventarier	1 498	0
Förbrukningsmaterial	1 852	6 816
Ersättningar till extern revisor	27 963	49 750
Ekonomisk förvaltning enl avtal	62 646	0
Förvaltningsarvode administration	0	364 741
Övriga förvaltningskostnader	0	19 590
Föreningsverksamhet, trivselgrupp	18 323	11 259
Administration	24 211	11 266
Föreningsstämma och årsredovisning	20 826	2 600
Bolagsverket	2 700	800
Övriga kostnader	0	721
Summa	1 243 668	1 368 744

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 693 409	148 693 409
Anförskaffning under året	133 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 827 309	148 693 409
Ingående avskrivningar	-7 471 718	-6 219 460
Årets avskrivningar	-1 257 632	-1 252 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 729 350	-7 471 718
Utgående redovisat värde	140 097 959	141 221 691
Taxeringsvärden byggnader	86 471 000	86 471 000
Taxeringsvärden mark	30 176 000	30 176 000
	116 647 000	116 647 000
Bokfört värde byggnader	140 097 959	141 221 691
Bokfört värde mark	34 400 000	34 400 000
	174 497 959	175 621 691

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 000	22 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 000	22 000
Utgående redovisat värde	22 000	22 000

Avser andel i Riksbyggen.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet	Ingående	Nya lån	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld		amortering	skuld
Stadshypotek	4,04	2026-06-30	17 694 276	0	2 042 000	15 652 276
Stadshypotek	2,55	2026-09-30	16 894 704	0	0	16 894 704
Stadshypotek	1,03	2029-04-30	18 537 687	0	0	18 537 687
			53 126 667	0	2 042 000	51 084 667

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2024-12-31 är 51.084.667kr, varav hela beloppet förutom nästa årets amortering redovisas som långfristig skuld. Nästa års amortering är 542.000 kr.

Bostadsrättsföreningen Ankaret VH
Org.nr 769630-9967

16 (16)

Not 8 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 860 000	55 860 000
Summa	55 860 000	55 860 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad, revision	26 400	24 750
Övriga upplupna kostnader	4 193	42 897
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	273 336	38 803
Summa	303 929	106 450

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 2%.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Lagheden
Ordförande

Roger Gustafsson

Timmy Ljung

Jens Lunde

Anna Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Bengt Lindgren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret VH, org. nr 769630-9967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret VH 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 huruvida 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 för Bostadsrättsföreningen Ankaret VH 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Bengt Lindgren
Förtroendevald revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 241231 version 250313 för underskrift.pdf
Checksumma: a15fd98ee3843298eac784d60d88d68a754df96d3faec6159625627ec838b395
Skickad: 2025-03-14 kl 12:30

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: THOMAS LAGHEDEN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-03-14 kl 12:32



Digitalt signerad av: Roger Gustafsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-03-14 kl 14:25



Digitalt signerad av: TIMMY LJUNG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-03-17 kl 11:12



Digitalt signerad av: JENS LUNDE
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-03-17 kl 16:44



Digitalt signerad av: Anna Maria Nilsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-03-17 kl 17:33



Digitalt signerad av: Bengt Harald Lindgren
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-03-17 kl 17:56



Digitalt signerad av: PETER CEDERBLAD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-03-18 kl 16:52

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>