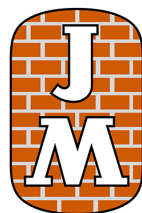


# Årsredovisning 2023

## Brf Ankarspelet i Lomma

769635-4757



**@home**



BkgvuMreA-r1VPdzBIR

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankarspelet i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-18.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Lomma.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheterna till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheterna direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheterna inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el för parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lomma 25:150 och Lomma 25:161. På föreningens fastigheter har det uppförts 1 flerbostadshus i 4 våningar och 4 radhuslängor i 2-3 våningar. Dessa byggnader innefattar totalt 21 bostadsrättsradhus och 37 bostadsrättslägenheter, med en total boarea om ca. 5 633 kvm. Föreningen disponerar över 61 uthyrningsbara parkeringsplatser varav 19 platser är försedda med laddpunkt för elbil samt 3 är MC-platser.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns övernattningsslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd för uthyrning.

#### *Väsentliga servitut*

Fastigheten Lomma 25:161 belastas av officialservitut avseende rätt att inom visst område underhålla garage/carportlänga.

Föreningen medger Lomma kommun, eller den Lomma kommun sätter i sitt ställe, rätt att på fastigheterna utan ersättning nedlägga, nyttja, underhålla, ombygga samt för all framtid bibehålla belysning för allmänna gator och vägar där så erfordras.

Föreningen medger att ovan rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastigheterna till förmån för av Lomma kommun ägd fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.

Lomma kommun har i exploateringsavtal tecknat med säljaren medgett köparen rätt att utan ersättning anlägga och för all framtid bibehålla anordningar för teknisk försörjning såsom ren-, spill- och dagvattenledningar samt elledningar på kommunens mark fram till den anslutningspunkt som anvisats. Denna rätt kan ersättas med servitut enligt fastighetsbildningslagen eller upplåtelse som stöd av anläggningslagen.

#### Styrelsens sammansättning

Magnus Svensson	Ordförande
Anders Libäck	Styrelseledamot
Charlotte Solberg	Styrelseledamot
Peter Fältsjö	Styrelseledamot
Lina Wendt	Styrelseledamot
Lars Ove Christensson	Suppleant
Daniel Jansson	Suppleant
Edvard Hübel Sjöström	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF Skadeförsäkring AB.

#### Valberedning

Selma Moberg Tengeborg  
Timmy Jeppsson

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	EY
	Suppleant	EY

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022-01-19 och sträcker sig fram till 2041.

### Planerade underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med en 20-årig period i föreningens underhållsplan. Avsättningen är beräknad till ett årligt belopp motsvarande 74 kr/kvm boarea för föreningens hus. Underhållsbehov de kommande fem åren, enligt underhållsplanen ser ut enligt nedan:

- 2025 - Byte 37 varmvattenmätare i flerfamiljshuset
- 2026 - ÖVK samt rensning och injustering ventilation
- 2026 - Spolning dagvatten, dränering och brunnar
- 2028 - Spolning avloppsledningar, stammar
- 2028 - Målning träpanel, fasader och miljöhus

Underhållsbehovet som finns i underhållsplanen går igenom, ses över och utvärderas löpande av styrelsen. Detta betyder att åtgärder kan flyttas både framåt och/eller bakåt i tiden beroende på vilket behov som finns.

### Utförda historiska underhåll

Inga större installationer eller åtgärder har gjorts under 2023. Däremot har det hållits två gemensamma trädgårdsdagar som avslutats med grill och mingel. Båda med stor uppslutning.

## Avtal med leverantörer

Avfall	Ragn-Sells
Avfall	Sysav
Ekonomisk förvaltning	JM@home
El, förbrukning	Vattenfall AB
El (nät) och fjärrvärme	Kraftringen Nät AB
Fastighetsskötsel, trappstädning och trädgårdsskötsel	Bredablick Förvaltning AB
Teknisk förvaltning av installationer	JM AB
TV, bredband och IP-telefoni	Telia Sverige AB
Vatten	VA SYD
Vinterberedskap och vinterhållning	Bredablick Förvaltning AB

## Ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 5 procent fr.o.m. den 1 april 2023, årsavgift för lägenhet är efter höjningen 638 kr/kvm. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 43 kr/m<sup>3</sup> och el, för laddpunkt i garage, 1,26 kr/kWh inkl moms.

Grundat världsläget som genererat i ökade kostnader för både bland annat räntor och el, men även höga indexuppräknningar har styrelsen mött dessa ökade kostnader med delvis höjning av årsavgiften och delvis en minskad amortering, kommande räkenskapsår.

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens lån och har lagt om två av föreningens lån som förfallit under året. Offerter togs in från tre andra kreditinstitut, utöver Handelsbanken i Lomma, där föreningen har sina lån. Styrelsen valde att lägga om båda lånen hos Handelsbanken i Lomma, då de andra kreditinstituten inte kunde möta deras villkor.

Under året har föreningen amorterat 1 580 000 kr, vilket är mer än i den ekonomiska planen.

## Planerad verksamhet för kommande år

Genomförande av installation av gemensam el.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser. Styrelsen har under året medgivit att 0 lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-10-11.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 640 725	4 523 290	4 426 966
Resultat efter fin. poster	-228 276	63 613	336 312
Soliditet, %	76	76	75
Yttre fond	845 000	227 800	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	678	608	608
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 507	12 789	13 176
Sparande per kvm	322	371	417
Energikostnad per kvm	139	129	127
Räntekänslighet	18,45	19,56	20,28

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 20 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	135 595 000	-	-	135 595 000
Upplåtelseavgifter	95 005 000	-	-	95 005 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	227 800	-	845 000	1 072 800
Balanserat resultat	325 290	63 612	-845 000	-456 098
Årets resultat	63 612	-63 612	-230 316	-230 316
<b>Eget kapital</b>	<b>231 216 702</b>	<b>0</b>	<b>-230 316</b>	<b>230 986 387</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-456 098
Årets resultat	-230 316
<b>Totalt</b>	<b>-686 413</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	416 842
Balanseras i ny räkning	-1 103 255
	<b>-686 413</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 642 525	4 523 320
Rörelseintäkter		10 347	-31
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 652 872</b>	<b>4 523 289</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 414 360	-1 338 497
Övriga externa kostnader	8	-186 509	-254 211
Personalkostnader	9	-129 805	-93 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 046 396	-2 023 968
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 777 070</b>	<b>-3 710 513</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>875 802</b>	<b>812 776</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 172	2 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 120 290	-751 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 106 118</b>	<b>-749 163</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-230 316</b>	<b>63 613</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-230 316</b>	<b>63 613</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	300 261 756	302 274 504
Maskiner och inventarier	12	123 397	157 045
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>300 385 153</b>	<b>302 431 549</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>300 385 153</b>	<b>302 431 549</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		51 180	36 144
Övriga fordringar	13	1 125 946	497 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	114 408	90 020
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 291 534</b>	<b>623 668</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		671 602	925 056
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>671 602</b>	<b>925 056</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 963 136</b>	<b>1 548 724</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>302 348 290</b>	<b>303 980 274</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Fond för yttre underhåll		1 072 800	227 800
Medlemsinsatser		230 600 000	230 600 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>231 672 800</b>	<b>230 827 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-456 098	325 290
Årets resultat		-230 316	63 612
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-686 413</b>	<b>388 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>230 986 387</b>	<b>231 216 702</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	58 710 000	103 346 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 710 000</b>	<b>103 346 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 752 000	-31 304 000
Leverantörsskulder		124 894	67 536
Skatteskulder		87 760	86 050
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	687 249	567 985
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 651 903</b>	<b>-30 582 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>302 348 290</b>	<b>303 980 273</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>875 802</b>	<b>812 776</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 046 396	2 023 968
	<b>2 922 198</b>	<b>2 836 744</b>
Erhållen ränta	14 172	2 081
Erlagd ränta	-1 120 290	-751 244
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 816 080</b>	<b>2 087 581</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 098	-9 593
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	178 332	-58 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 931 314</b>	<b>2 019 420</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-168 265
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-168 265</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 580 000	-2 178 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 580 000</b>	<b>-2 178 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>351 314</b>	<b>-326 845</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 296 084</b>	<b>1 622 930</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 647 398</b>	<b>1 296 084</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ankarspelet i Lomma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 553 656	3 425 180
Hysesintäkt förråd	52 560	49 720
Hysesintäkt garage	735 800	718 200
Telia triple play	153 120	153 120
Varmvatten	63 788	62 675
El	54 754	42 485
Övriga intäkter	7 463	46 140
Övernattnings-/gästlägenhet	21 384	25 800
<b>Summa</b>	<b>4 642 525</b>	<b>4 523 320</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetskötsel	138 319	106 079
Serviceavtal	40 604	24 118
Besiktning	0	49 787
Snöskottning	64 667	32 515
<b>Summa</b>	<b>243 590</b>	<b>212 499</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	16 657	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	3 431	1 728
Löpande rep och underhåll hissar	8 935	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	7 292	0
Löpande rep/underhåll Övernattn./gästlägenhet	1 950	0
Övriga gemensamma utrymmen	6 457	2 395
<b>Summa</b>	<b>44 722</b>	<b>4 123</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	5 946
Planerat underhåll huskropp utvändigt	0	70 540
Planerat underhåll markytor	0	129
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>76 615</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	395 431	344 664
Uppvärmning	129 491	140 552
Vatten	258 631	241 434
Sophämtning	70 750	62 868
<b>Summa</b>	<b>854 303</b>	<b>789 517</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	66 198	42 750
Digitala tjänster	161 647	169 133
Fastighetsskatt	43 900	43 860
<b>Summa</b>	<b>271 745</b>	<b>255 742</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	24 350	65 586
Förbrukningsmaterial	40	53 333
Revisionsarvoden	24 250	20 000
Ekonomisk förvaltning	90 469	87 126
Teknisk förvaltning	47 400	28 166
<b>Summa</b>	<b>186 509</b>	<b>254 211</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 100	72 850
Sociala avgifter	29 705	20 987
<b>Summa</b>	<b>129 805</b>	<b>93 837</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 120 290	744 535
Övriga räntekostnader	0	6 709
<b>Summa</b>	<b>1 120 290</b>	<b>751 244</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	306 300 000	306 300 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	306 300 000	306 300 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-4 025 496	-2 012 748
<b>Årets avskrivning</b>	-2 012 748	-2 012 748
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-6 038 244	-4 025 496
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	300 261 756	302 274 504
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	64 770 420	64 770 420
Taxeringsvärde byggnad	112 386 000	112 386 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
<b>Totalt</b>	<b>131 186 000</b>	<b>131 186 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	168 265	0
Inköp	0	168 265
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>168 265</b>	<b>168 265</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 220	0
Avskrivningar	-33 648	-11 220
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-44 868</b>	<b>-11 220</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>123 397</b>	<b>157 045</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	135 663	126 476
Momsfordran	11 861	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 626	0
Klientmedelskonto ekonomisk förvaltare	975 796	371 028
<b>Summa</b>	<b>1 125 946</b>	<b>497 504</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 458	44 686
Försäkringspremier	11 680	7 798
Kabel-TV	25 970	26 401
Upplupna hyror; avgifter	15 300	9 700
Inkomsträntor	0	1 435
<b>Summa</b>	<b>114 408</b>	<b>90 020</b>



NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-12-01	2,99 %	0	6 000 000
Stadshypotek	2023-12-01	0,84 %	0	24 316 000
Stadshypotek	2025-12-01	1,03 %	23 324 000	23 916 000
Stadshypotek	2026-12-01	1,13 %	11 662 000	11 958 000
Stadshypotek	2024-12-01	3,98 %	5 752 000	5 852 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,57 %	6 000 000	0
Stadshypotek	2026-12-01	4,21 %	11 862 000	0
Stadshypotek	2027-12-01	4,21 %	11 862 000	0
Summa			70 462 000	72 042 000
<b>Varav kortfristig del</b>			<b>11 752 000</b>	<b>30 316 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 962 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kost el	47 376	15 243
Uppvärmning	14 810	45 324
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 040	2 264
Vatten	23 955	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 245	17 075
Uppl kostn räntor	121 725	33 727
Förutbetalda avgifter/hyror	376 848	378 002
Beräknat styrelsearvode	61 250	56 350
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>687 249</b>	<b>567 985</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	75 700 000	75 700 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för bostadsrätterna med 12% från och med 2024-02-01. Styrelsen har även tagit beslut om höjning av debitering för elförbrukning vid laddning av elbilar från 1,26 kr/kWh till 2,0 kr/kWh inkl moms från och med 2024-02-01.

## Underskrifter

Lomma den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Magnus Svensson  
Ordförande

---

Anders Libäck  
Styrelseledamot

---

Charlotte Solberg  
Styrelseledamot

---

Peter Fältsjö  
Styrelseledamot

---

Lina Wendt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

EY  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2024 12:22

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 11.04.2024 09:59

DOCUMENT ID:

r1VPdzBIR

ENVELOPE ID:

BkgvuMreA-r1VPdzBIR

DOCUMENT NAME:

Brf Ankarspelet i Lomma ÅR 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MAGNUS SVENSSON</b> magnus.svensson27@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 12:41 15.04.2024 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.102
<b>2. ANDERS LIBÄCK</b> anders.liback@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2024 13:15 16.04.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.201.80
<b>3. CHARLOTTE SOLBERG</b> charlotte.solberg@ff.lth.se	Signed Authenticated	16.04.2024 13:22 16.04.2024 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.150.58
<b>4. Bertil Frans Peter Fältsjö</b> peter.faltsjo@telia.com	Signed Authenticated	17.04.2024 08:52 17.04.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.83.112
<b>5. LINA WENDT</b> linawendt@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 08:58 17.04.2024 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.50.131.78
<b>6. ERIK MAURITZSON</b> erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	17.04.2024 12:22 17.04.2024 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.157

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankaspelet i Lomma, 769635-4757.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankarspelet i Lomma år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

#### 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Ankarspelet i Lomma för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.04.2024 12:22

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 17.04.2024 10:15

DOCUMENT ID:  
HkT4SWpeC

ENVELOPE ID:  
rksNHWplC-HkT4SWpeC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ankarspelet.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	17.04.2024 12:22 17.04.2024 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.157

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed