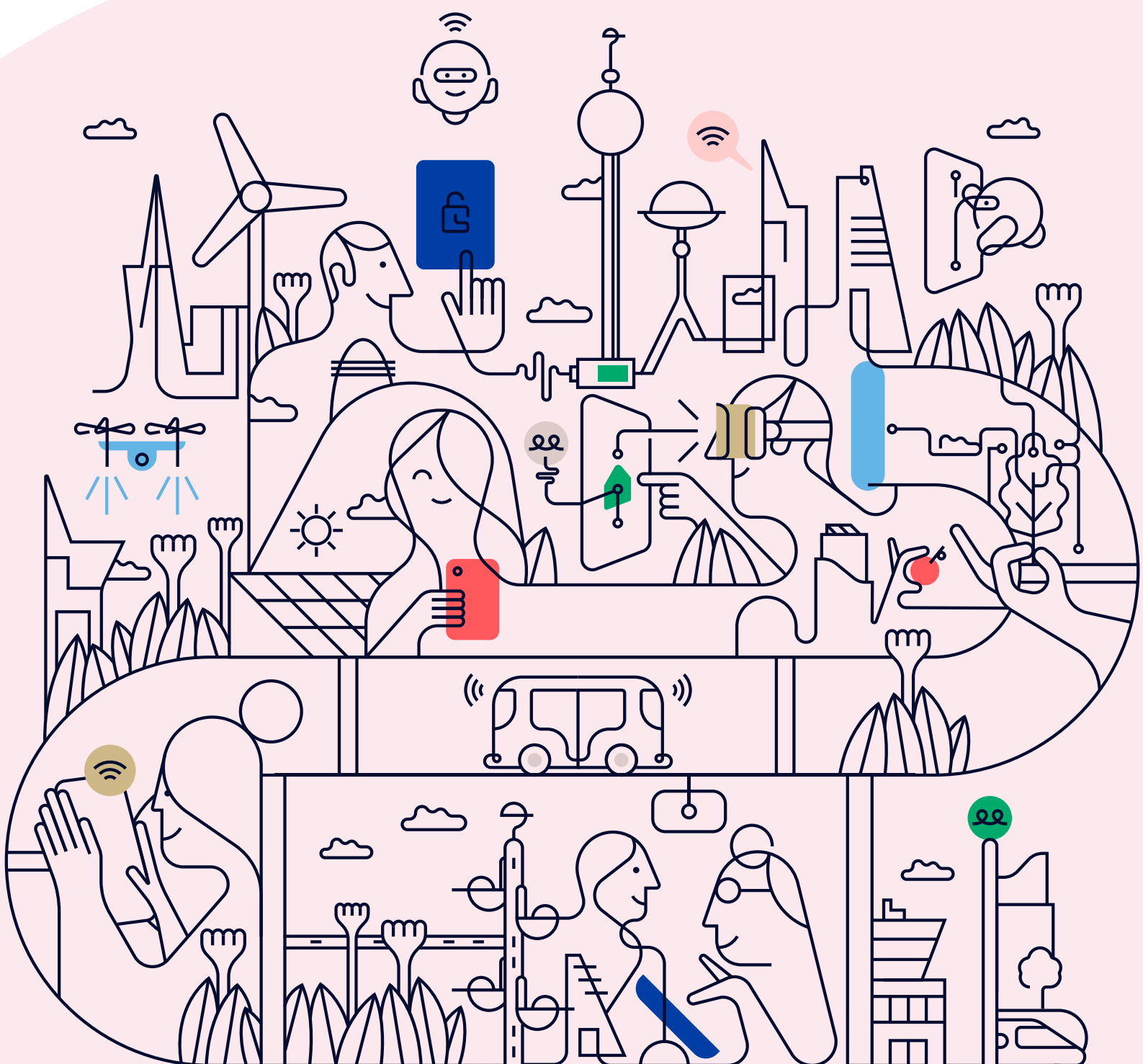




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankaret i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma 33:42	1989	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 7 723 kvm och en lokal om totalt 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 823 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hansi Elfström	Vice ordförande
Willy Svensson	Ordförande
Catarina Katsler	Sekreterare
Ronny Hansson	Kassör
Anders Öhrberg	Styrelseledamot
Malin Taggu	Styrelseledamot
Stefan Holmstrand	Styrelseledamot

Valberedning

Helen Jönsson och Maria Lundin, sammankallande

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av Hansi Elfström, Ronny Hansson och Willy Svensson

Revisorer

Anna Jessica Tornqvist	Auktoriserad revisor	Crowe Tönnerviks Revision
Marek Staszewski	Revisor	Internrevisor
Peter Aspe	Revisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Installation av värmepumpanläggning
- 2023 ● Installation av billaddplatser
Installation av solcellsanläggning
Tilläggsisolering av vindsbjälklag
- 2024 ● Utvändig målning
Förnyelse av trädgård
Intrimning av datoriserad styrutrustning
- 2025 ● Fönsterrenovering
Montering av postboxar för ändrad posthantering
Spolning av avloppssystemet
Hissrenovering

Planerade underhåll

- 2026 ● Utvändig målning
Lagning av betong på loftgångar
Undersökning och tilläggsisolering vid entréer

Avtal med leverantörer

Bredband och TV-avtal	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	Kraftringen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under året anställt ny fastighetsskötare/vicevärd Robin Larsson efter Peter Jönssons pensionering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften har höjts med 2%, den följer styrelsens linje att öka avgiften 2% årligen.

Förutom den schemalagda amorteringen 700 000:- /år har 1 miljon kronor amorterats i samband med nyteckning av lån under året.

Förändringar i avtal

Nytt elhandelsavtal har slutits med Kraftringen, som innebär att den rörliga elkostnaden reduceras ytterligare.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 307 933	7 138 216	7 056 276	6 754 118
Resultat efter fin. poster	-302 988	1 495 362	1 289 913	1 353 132
Soliditet (%)	22	21	20	18
Yttre fond	3 432 417	3 492 219	2 372 064	1 506 042
Taxeringsvärde	112 131 000	103 391 000	103 391 000	103 391 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	869	857	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	93,1	92,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 818	8 101	8 193	8 274
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 781	7 997	8 087	8 168
Sparande / kvm totalyta, kr	293	325	311	343
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	59	76	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	35	41	52	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	72	49	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	155	171	177	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,36	1,96	1,33	-
Räntekänslighet (%)	8,88	9,32	9,56	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten har uppstått till följd av ökad avskrivning i samband med övergång till årsredovisning enligt K3, ökade lönekostnader beroende på dubbla löner vid nyanställning samt ökade räntekostnader.

Dessutom har föreningen utfört en fönsterrenovering under året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 413 965	-	-	9 413 965
Fond, yttre underhåll	3 492 219	-233 802	174 000	3 432 417
Balanserat resultat	2 908 337	1 729 164	-174 000	4 463 501
Årets resultat	1 495 362	-1 495 362	-302 988	-302 988
Eget kapital	17 309 883	0	-302 988	17 006 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 637 501
Årets resultat	-302 988
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
Totalt	4 160 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	885 300
Balanseras i ny räkning	5 045 813

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 307 934	7 138 216
Övriga rörelseintäkter	3	23 341	13 084
Summa rörelseintäkter		7 331 275	7 151 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 288 888	-2 718 403
Övriga externa kostnader	9	-358 719	-274 087
Personalkostnader	10	-905 753	-779 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 712 858	-792 218
Summa rörelsekostnader		-6 266 218	-4 564 521
RÖRELSERESULTAT		1 065 056	2 586 780
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 702	133 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 444 516	-1 224 982
Summa finansiella poster		-1 367 813	-1 091 418
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-302 757	1 495 362
Skatt		-231	0
ÅRETS RESULTAT		-302 988	1 495 362

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	68 748 429	70 475 512
Maskiner och inventarier	13	2 517 033	1 953 182
Summa materiella anläggningstillgångar		71 265 462	72 428 694
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 265 962	72 429 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 747	25 230
Övriga fordringar	15	3 770 546	4 614 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	240 701	204 111
Summa kortfristiga fordringar		4 045 994	4 844 048
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 258 110	3 251 419
Summa kassa och bank		3 258 110	3 251 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 304 104	8 095 468
SUMMA TILLGÅNGAR		78 570 067	80 524 662

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 413 965	9 413 965
Fond för yttre underhåll		3 432 417	3 492 219
Summa bundet eget kapital		12 846 382	12 906 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 463 501	2 908 337
Årets resultat		-302 988	1 495 362
Summa fritt eget kapital		4 160 513	4 403 699
SUMMA EGET KAPITAL		17 006 895	17 309 883
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 193 750	16 835 900
Summa långfristiga skulder		12 193 750	16 835 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	48 186 551	45 219 401
Leverantörsskulder		154 910	147 295
Skatteskulder		5 459	4 800
Övriga kortfristiga skulder		16 647	23 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 005 855	983 890
Summa kortfristiga skulder		49 369 421	46 378 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 570 067	80 524 662

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 065 056	2 586 780
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 712 858	792 218
	2 777 914	3 378 998
Erhållen ränta	29 733	132 640
Erlagd ränta	-1 467 235	-1 193 525
Betald inkomstskatt	-231	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 340 182	2 318 113
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	864 033	-267 727
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 111	117 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 250 326	2 168 235
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-549 626	98 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-549 626	98 110
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	13 318 795	0
Amortering av lån	-14 993 795	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 675 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	25 700	1 566 345
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 639 876	5 073 531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 665 576	6 639 876

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ankaret i Lomma är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,98 %
Yttertak	2,49 %
Fasader	5,47 %
Balkonger	2,28 %
Fönster	4,10 %
Stamledningar VA	13,67 %
Stamledningar Värme	2,73 %
Styr & övervakning	6,83 %
El	6,83 %
Hissar	2,86 - 6,31 %
Installationer	4,00 - 6,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av försäljning av sol-el.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 501 466	6 421 086
Extra årsavgifter	50 270	0
Hysesintäkter garage	295 050	293 850
Hysesintäkter p-plats	110 450	115 500
Bredband	247 680	230 400
Elintäkter laddstolpe moms	14 556	3 976
Intäkter solel, moms	8 695	7 633
Gemensamhetslokal	5 600	6 400
Nycklar/lås vidarefakturerings	890	0
Övernattnings-/gästlägenhet	37 950	35 750
Påminnelseavgift	420	180
Pantsättningsavgift	8 820	7 165
Överlåtelseavgift	16 360	14 209
Administrativ avgift	4 508	1 813
Andrahandsuthyrning	4 410	0
Vidarefakturerade kostnader	800	250
Öres- och kronutjämning	9	4
Summa	7 307 934	7 138 216

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Extra statligt stöd	13 917	0
Skattereduktion	0	9 129
Övriga intäkter	1 370	3 955
Återbäring försäkringsbolag	8 054	0
Summa	23 341	13 084

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	81 929	18 620
Larm och bevakning	7 712	7 198
Städning enligt avtal	15 340	15 340

Besiktningar	0	3 695
Hissbesiktning	7 590	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 519	0
Brandskydd	6 484	6 759
Gårdkostnader	0	6 715
Gemensamma utrymmen	0	3 668
Sophantering	17 060	16 912
Garage/parkering	0	9 870
Snöröjning/sandning	14 850	19 938
Serviceavtal	15 189	5 587
Serviceavtal, hissar	2 200	0
Fordon	28 681	18 751
Förbrukningsmaterial	53 951	54 625
Summa	263 504	187 678

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	30 000	5 000
Dörrar och lås/porttele	8 557	51 271
VVS	6 588	18 679
Värmeanläggning/undercentral	6 750	16 910
Ventilation	67 584	88 026
Elinstallationer	18 507	21 366
Hissar	2 600	21 363
Tak	34 206	9 361
Fasader	8 091	17 791
Fönster	1 708	20 305
Mark/gård/utemiljö	65 732	86 741
Vattenskada	0	18 885
Skador/klotter/skadegörelse	0	32 500
Summa	250 322	408 197

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	90 498	0
VVS	108 625	0
Ventilation	54 400	0
Elinstallationer	10 625	0
Tak	123 500	0
Fasader	68 448	0
Fönster	429 204	0
Mark/gård/utemiljö	0	123 713
Garage/parkering	0	110 089
Summa	885 300	233 802

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	455 455	456 513
Uppvärmning	268 893	317 835
Vatten	479 195	555 178
Sophämtning/renhållning	112 160	67 872
Grovsopor	17 838	74 697
Summa	1 333 541	1 472 095

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	84 080	0
Skadedjursförsäkring	32 019	0
Självrisk	0	5 096
Bredband	270 929	251 145
Fastighetsskatt	168 814	160 390
Korr. fastighetsskatt	379	0
Summa	556 221	416 631

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 690	3 281
Tele- och datakommunikation	10 399	7 365
Juridiska åtgärder	25 377	1 813
Inkassokostnader	516	0
Övriga arvoden	10 000	5 833
Revisionsarvoden extern revisor	70 025	38 006
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	6 917
Styrelseomkostnader	0	127
Fritids och trivselkostnader	1 357	9 026
Föreningskostnader	27 109	37 836
Förvaltningsarvode enl avtal	118 752	116 125
Överlåtelsekostnad	14 406	20 429
Pantsättningskostnad	10 584	6 020
Korttidsinventarier	2 140	0
Administration	29 078	14 833
Konsultkostnader	40 287	12 309
Summa	368 719	279 920

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 350	91 250
Löner till kollektivanst	26 526	16 400
Lön - vicevärd	255 040	273 510
Lön - fastighetsskötare	278 340	194 936
Förändring semesterlöneskuld	-19 138	-594
Bilersättning skattefri	3 100	4 025
Bilersättning skattepliktig	2 108	2 737
SPP/tjänstepension/FORA	24 816	21 149
Arbetsgivaravgifter	200 384	165 239
Löneskatt	5 228	4 853
Övriga personalkostnader	0	474
Summa	895 753	773 979

Anställda under året

Föreningen har haft 2 anställda, men bara en tjänst. En månads överlappning med två anställda i tjänst.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 444 420	1 224 982
Dröjsmålsränta	96	0
Summa	1 444 516	1 224 982

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 547 027	84 787 934
Omklassificering	-759 093	
Årets inköp	549 626	759 093
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 337 560	85 547 027
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 071 515	-14 416 349
Årets avskrivning	-1 517 616	-655 166
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 589 131	-15 071 515
Utgående restvärde enligt plan	68 748 429	70 475 512
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 142 462</i>	<i>1 142 462</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 187 000	77 247 000
Taxeringsvärde mark	22 944 000	26 144 000
Summa	112 131 000	103 391 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 401 588	2 309 831
Omklassificering	759 093	91 757
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 160 681	2 401 588
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-448 406	-311 354
Årets avskrivning	-195 242	-137 052
Utgående ackumulerad avskrivning	-643 648	-448 406
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 517 033	1 953 182

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	948 960
Årets investeringar	0	77 543
Omfört till Byggnad	0	-1 026 503
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	286 242	1 128 249
Skattefordringar	76 838	80 409
Momsavräkning	0	17 593
Transaktionskonto	2 349 074	2 318 157
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 770 546	4 614 707

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	39 033	51 928
Förutbet försäkr premier	85 455	84 080
Förutbet kabel-TV	66 368	0
Förutbet bredband	686	67 179
Upplupna intäkter	1 266	0
Upplupna ränteintäkter	47 893	924
Summa	240 701	204 111

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-08-28	2,35 %	16 835 900	17 085 900
Swedbank	2026-08-25	0,76 %	16 835 900	17 085 900
Swedbank	2026-08-28	2,35 %	14 414 751	14 514 751
SBAB	2025-12-08	2,76 %		13 368 750
Swedbank	2027-11-25	2,72 %	12 293 750	
Summa			60 380 301	62 055 301
Varav kortfristig del			48 186 551	45 219 401

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 880 301 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 290	7 998
Uppl kostn el	62 378	50 987
Uppl kostnad Värme	27 019	29 738
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	0
Uppl kostn räntor	99 540	122 259
Uppl kostn vatten	39 632	44 125
Uppl kostnad Sophämtning	626	3 000
Uppl kostnad arvoden	77 351	75 600
Uppl kostn semesterlöner	21 560	40 698
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 303	23 754
Förutbet hyror/avgifter	611 156	585 731
Summa	1 005 855	983 890

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	72 438 000	72 438 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lomma

Anders Öhrberg
Styrelseledamot

Catarina Katsler
Sekreterare

Hansi Elfström
Vice ordförande

Malin Taggu
Styrelseledamot

Ronny Hansson
Kassör

Stefan Holmstrand
Styrelseledamot

Willy Svensson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Crowe Tönnerviks Revision
Anna Jessica Tornqvist
Auktoriserad revisor

Internrevisor
Marek Staszewski
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 10:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.03.2026 14:47

DOCUMENT ID:

SJGFyNBe5-x

ENVELOPE ID:

HJbuyNBg5Zx-SJGFyNBe5-x

DOCUMENT NAME:

Brf Ankaret i Lomma, 716438-4211 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

4929923d04243b5315fb8415b4039d08e65f31acde7583c6e9c42c51e112696be1b932f9ba0e1441c1b2eae47d378c7409b7010e7d8399c832e4df0a22ecfc04

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Ola Hansi Elfström hansielfstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 21:09 12.03.2026 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.202.138
2. Willy Svensson willy@projektteknikwis.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 08:45 13.03.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.21
3. Ronny Hansson kr.hansson@outlook.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 10:09 13.03.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.215.144
4. Malin Taggu malin.taggu@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 10:34 13.03.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.200.197
5. STEFAN HOLMSTRAND stefan.holmstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 14:34 13.03.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.201.109
6. Catarina Katsler catarina.katsler@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2026 20:34 12.03.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.147
7. Anders Mikael Öhrberg andeohr@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 11:03 15.03.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.223.160
8. Marek Staszewski marekst9505@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 11:16 15.03.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.207.127
9. Anna Jessica Tornqvist jessica.tornqvist@crowe.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 10:29 16.03.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.210.175

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

Attachments

No attachments related to this 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 Ankaret i Lomma
Org.nr. 716438-4211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankaret i Lomma för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde 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 Brf Ankaret i Lomma för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jessica Tornqvist
Auktoriserad revisor

Marek Staszewski
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 10:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 12.03.2026 14:47

DOCUMENT ID:

rJSYyVSxcbe

ENVELOPE ID:

HJYy4rxcWl-rJSYyVSxcbe

DOCUMENT NAME:

RB 2025 716438-4211.pdf

2 pages

SHA-512:

19ad3df5543c063c8248c2f8f48743673eda88a61087d5
280ddebe8b95941fe5de39c72b82ee6d4a4eb6547607ba
ce1404681a271c5b0f0bf586aa84c7908480

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marek Staszewski	Signed	15.03.2026 11:17	eID	Swedish BankID
marekst9505@gmail.com	Authenticated	15.03.2026 11:16	Low	IP: 92.34.207.127
2. Anna Jessica Tornqvist	Signed	16.03.2026 10:28	eID	Swedish BankID
jessica.tornqvist@crowe.se	Authenticated	16.03.2026 10:20	Low	IP: 83.250.210.175

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

Attachments

No attachments 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

 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