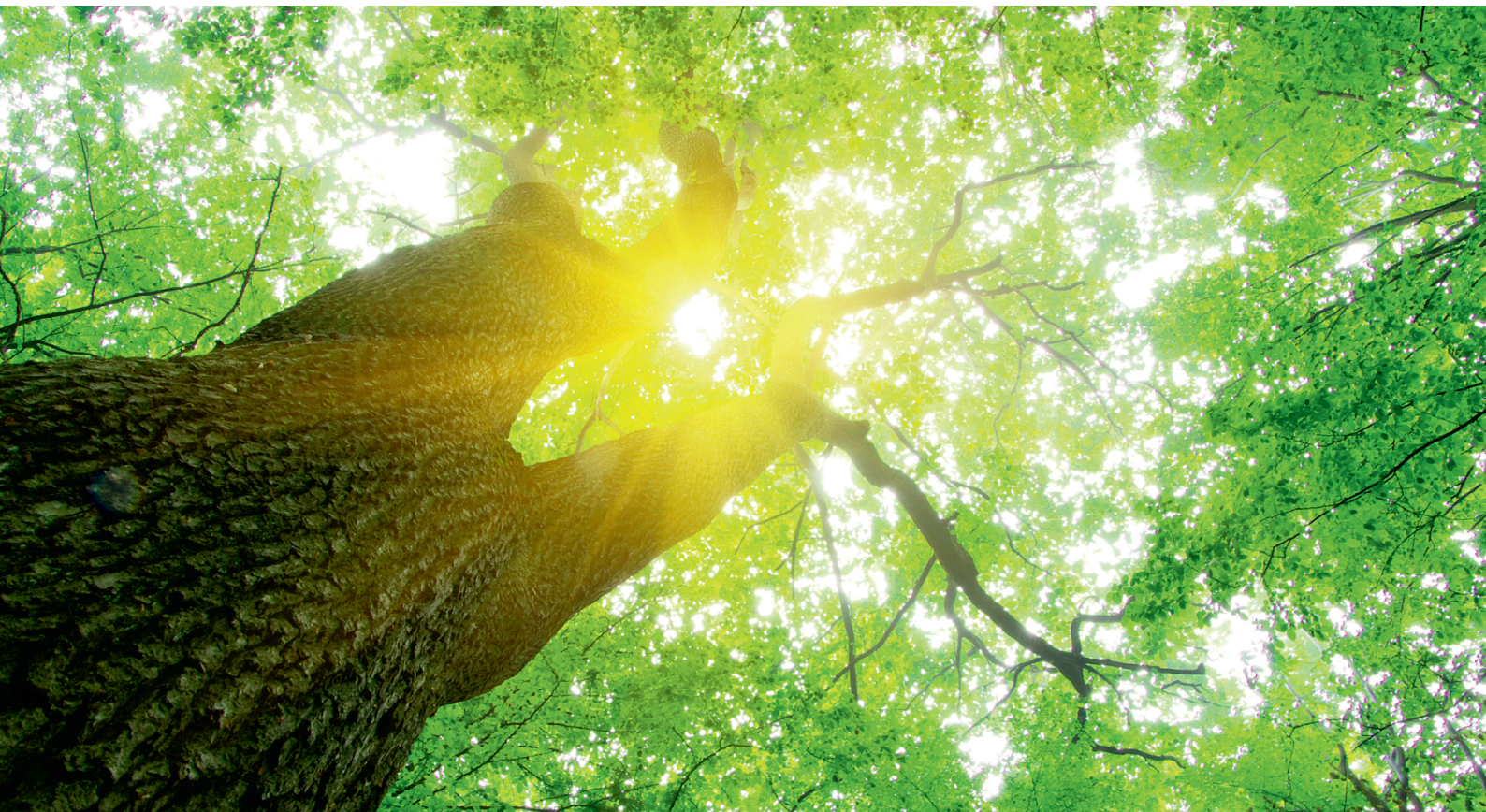




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ankaret i Lomma



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lomma.

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

Styrelsen

Willy Svensson	Ordförande
Ulf Christer Tigervall	Vice ordförande
Catarina Birthe Ingegerd Katsler	Sekreterare
Ronny Hansson	Kassör
Sven Ola Hansi Elfström	Ledamot
Bengt Erik Johnsson	Ledamot
Katarina Vallentin	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Ola Hansi Elfström, Catarina Birthe Ingegerd Katsler och Ulf Christer Tigervall.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jessica Tornqvist	Ordinarie Extern	Crowe Tönnervik
Åke Lindskog	Ordinarie Intern	
Peter Erik Aspe	Suppleant Intern	

Valberedning

Tony Gustafsson
Lennart Larsson
Maria Lundin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma 33:42	1989	Lomma

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 8 flerbostadshus.

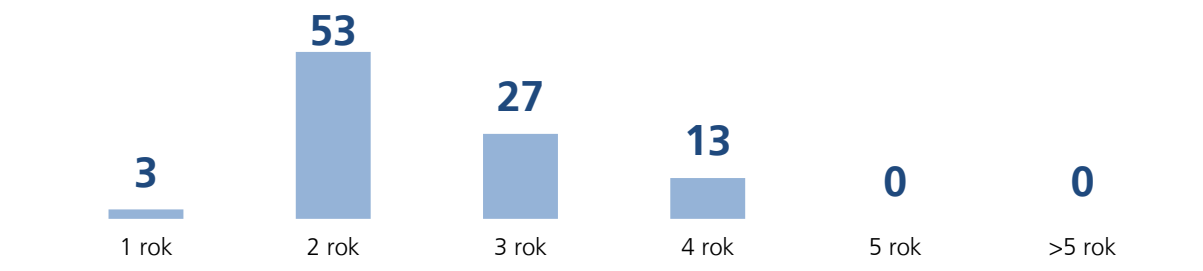
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 760 m², varav 7 660 m² utgör boyta och 100 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Festlokal/Uthyrningsrum	100 m ²
Lägenheter	7660 m ²

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av föreningens utemiljö	2021	Gräsytor, häckar, träd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Justering och tätning av fönster	2023-2024	Samtliga fönster
Byte av hängrännor och stuprör	2023-2024	Samtliga hus

Anställd

1 st heltidsanställd vicevärd/fastighetsskötare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC

Föreningens ekonomi

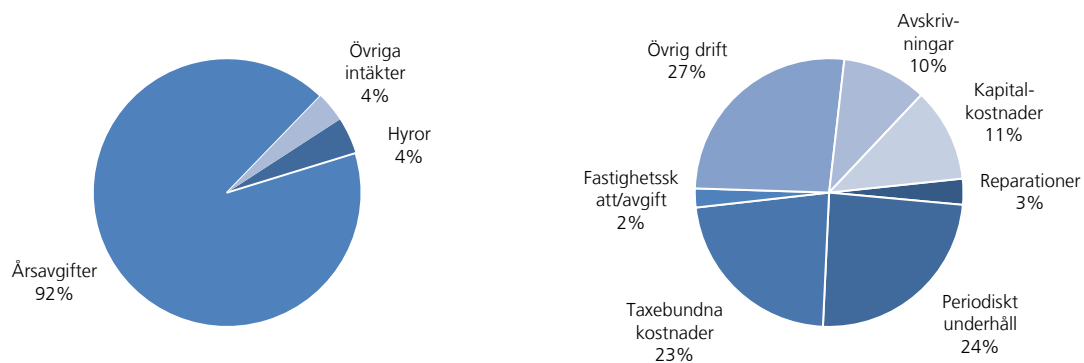
Föreningen ekonomi är god.

Föreningens lån på cirka 64 miljoner är låsta med en löptid från 2023 till 2026 och låneränta mellan 0,76% och 1,53%. Den förmånliga låneräntan har gett styrelsen utrymme att genomföra flera större underhållsarbeten under de senaste åren som takrenovering, byte av fläktaggregaten, upprustning och ombyggnad av kvartershuset samt utvändiga arbeten på hus och mark utan att ta upp några lån. Dessutom görs amortering regelbundet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 775 029	5 022 743
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 675 020	6 536 623
Finansiella intäkter	8 441	7 568
Ökning av kortfristiga skulder	113 157	522 418
	6 796 618	7 066 609
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 067 961	4 693 239
Finansiella kostnader	727 313	748 623
Ökning av materiella anläggningstillgångar	242 278	140 240
Ökning av kortfristiga fordringar	93 964	132 221
Minskning av långfristiga skulder	537 500	600 000
	6 669 016	6 314 323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 902 631	5 775 029
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	127 601	752 286

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har genomfört två större utvändigt arbeten. Vår utemiljö har fått en upprustning med nyanlagda gräsmattor, nya och kompletterade häckar, träd och tre nya p-platser. Dessutom har garagelängorna kompletterats och målats.

I kvartershuset har ett personalutrymme, handikapptoilet och nytt städutrymme byggts.

Det sedan länge planerade energisparprojektet med värmepumpar, solceller och elladdplatser har påbörjats. Detta projekt kommer att färdigställas under 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	802	801	801	800
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 353	8 423	8 501	8 561
Elkostnad/m ² totalyta	10	8	7	9
Värmekostnad/m ² totalyta	105	96	96	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	61	49	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	96	110	90
Soliditet (%)	17	16	16	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	231	473	-625	886
Nettoomsättning (tkr)	6 677	6 519	6 446	6 448

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 660 m² bostäder och 100 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 413 965	0	0	9 413 965
Fond för yttre underhåll	1 077 841	282 000	-1 384 761	2 180 602
S:a bundet eget kapital	10 491 806	282 000	-1 384 761	11 594 567
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 448 596	-282 000	1 858 025	872 571
Årets resultat	231 074	231 074	-473 264	473 264
S:a fritt eget kapital	2 679 670	-50 926	1 384 761	1 345 835
S:a eget kapital	13 171 476	231 074	0	12 940 402

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	231 074
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 730 596
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-282 000
summa balanserat resultat	2 679 670

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 077 000
3 756 670

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 677 265	6 519 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-2 246	17 197
Summa rörelseintäkter		6 675 020	6 536 623
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 115 206	-3 676 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 284	-231 066
Personalkostnader	Not 6	-710 471	-785 957
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-657 113	-629 065
Summa rörelsekostnader		-5 725 074	-5 322 304
RÖRELSERESULTAT		949 946	1 214 319
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 441	7 568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-727 313	-748 623
Summa finansiella poster		-718 872	-741 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		231 074	473 264
ÅRETS RESULTAT		231 074	473 264

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	71 627 986	72 257 051
Pågående byggnation	Not 9	242 278	0
Inventarier	Not 10	112 192	140 240
Summa materiella anläggningstillgångar		71 982 456	72 397 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 982 956	72 397 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 637 405	3 422 809
Summa kortfristiga fordringar		3 637 405	3 422 869
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 072 980	3 065 950
Summa kassa och bank		3 072 980	3 065 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 710 385	6 488 819
SUMMA TILLGÅNGAR		78 693 341	78 886 610

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 413 965	9 413 965
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 077 841	2 180 602
Summa bundet eget kapital		10 491 806	11 594 567
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 448 596	872 571
Årets resultat		231 074	473 264
Summa ansamlad förlust		2 679 670	1 345 835
SUMMA EGET KAPITAL		13 171 476	12 940 402
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	63 380 301	45 894 401
Summa långfristiga skulder		63 380 301	45 894 401
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	600 000	18 623 400
Leverantörsskulder		741 993	391 376
Övriga skulder		24 070	20 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	775 501	1 016 038
Summa kortfristiga skulder		2 141 564	20 051 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 693 341	78 886 610

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	133 år	133 år
Inventarier	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	6 140 130	6 136 116
Hyror parkering	75 267	77 200
Hyror garage	219 400	218 100
Bredbandsintäkter	226 638	68 832
Elintäkter	-1 020	-1 020
Gemensamhetslokal	1 850	5 900
Gästlägenhet	15 000	14 300
Öresutjämning	1	-2
	6 677 265	6 519 426

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	5 185
Övriga intäkter	-2 246	12 012
	-2 246	17 197

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 934	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	13 200
	Fastighetsskötsel gård beställning	52 351	12 268
	Snöröjning/sandning	25 750	2 588
	Städning enligt beställning	14 350	2 438
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 600	0
	Hissbesiktning	8 612	3 672
	Gemensamma utrymmen	7 808	3 333
	Garage/parkering	8 163	0
	Sophantering	6 445	4 094
	Gård	5 536	32 725
	Serviceavtal	23 097	106 905
	Förbrukningsmateriel	65 246	78 478
	Teleport/hissanläggning	1 529	1 477
	Brandskydd	4 988	4 988
	Fordon	20 820	15 608
		254 229	281 775
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 777
	Gemensamma utrymmen	6 200	0
	Entré/trapphus	0	1 469
	Lås	4 503	5 333
	VVS	7 301	20 563
	Värmeanläggning/undercentral	8 684	53 125
	Ventilation	2 806	31 144
	Elinstallationer	111 036	1 885
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 800
	Bredband	831	0
	Hiss	18 481	6 314
	Huskropp utvändigt	0	1 219
	Tak	0	6 703
	Mark/gård/utemiljö	2 500	168 514
	Skador/klotter/skadegörelse	29 528	0
	Vattenskada	10 775	0
		202 645	314 846
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	301 642	174 931
	VVS	0	36 556
	Värmeanläggning	11 909	0
	Ventilation	117 360	56 880
	Bredband	0	492 381
	Huskropp utvändigt	284 490	261 513
	Tak	0	362 500
	Fasad	76 563	0
	Mark/gård/utemiljö	771 853	0
		1 563 817	1 384 761
	Taxebundna kostnader		
	El	77 736	62 926
	Värme	814 850	742 519
	Vatten	440 613	475 787
	Sophämtning/renhållning	103 645	117 352
	Grovsopor	16 409	9 457
		1 453 253	1 408 041

**Not 4
forts**

	2021	2020
Övriga driftkostnader		
Försäkring	69 648	67 893
Kabel-TV	56 425	74 438
Bredband	369 905	2 058
	495 978	144 389
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	145 284	142 404
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 115 206	3 676 216

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Kreditupplysning	2 188	612
Medlemsinformation	4 250	0
Tele- och datakommunikation	25 867	14 846
Juridiska åtgärder	0	17 188
Inkassering avgift/hyra	0	1 350
Övriga förluster	27 954	0
Revisionsarvode extern revisor	21 188	23 625
Föreningskostnader	24 495	16 864
Styrelseomkostnader	167	4 773
Fritids- och trivselkostnader	418	7 664
Förvaltningsarvode	68 547	104 769
Administration	10 824	12 520
Korttidsinventarier	24 422	20 416
Konsultarvode	31 775	6 250
Tidningar facklitteratur	189	189
	242 284	231 066

Not 6

PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	106 598	112 999
Löner	411 521	505 000
Kostnadsersättningar	5 169	3 410
Sociala kostnader	180 501	164 548
Övriga personalkostnader	6 682	0
	710 471	785 957

Not 7

AVSKRIVNINGAR

	2021	2020
Byggnad	629 065	629 065
Inventarier	28 048	0
	657 113	629 065

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 787 934	84 787 934
	Utgående anskaffningsvärde	84 787 934	84 787 934
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 530 883	-11 901 818
	Årets avskrivningar enligt plan	-629 065	-629 065
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 159 948	-12 530 883
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 627 986	72 257 051
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 142 462	1 142 462
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 342 000	64 342 000
	Taxeringsvärde mark	22 980 000	22 980 000
		87 322 000	87 322 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 800 000	86 800 000
	Lokaler	522 000	522 000
		87 322 000	87 322 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Ny elservis	242 278	0
		242 278	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	252 115	111 875
	Nyanskaffningar	0	140 240
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	252 115	252 115
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-111 875	-111 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 048	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-139 923	-111 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	112 192	140 240
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	711 790	586 307
	Skattefordran	95 964	99 469
	Klientmedel hos SBC	1 779 439	2 709 079
	Fordringar	0	27 954
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		3 637 405	3 422 809

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 180 602	2 898 602
	Reservering enligt stadgar	282 000	282 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 772 109
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 384 761	-2 772 109
	Vid årets slut	1 077 841	2 180 602

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,230 %	13 668 750	13 768 750	2024-12-06
	Swedbank	1,530 %	14 639 751	14 639 751	2023-08-25
	Swedbank	0,760 %	17 835 900	18 085 900	2026-08-25
	Swedbank	0,840 %	17 835 900	18 023 400	2024-08-23
	Summa skulder till kreditinstitut		63 980 301	64 517 801	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-18 623 400	
			63 380 301	45 894 401	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 980 301 kr.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	72 438 000	72 438 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Löner	0	65 280
	Arvoden	92 200	107 200
	Sociala avgifter	29 500	33 683
	Ränta	28 025	17 535
	Avgifter och hyror	580 361	530 827
	Huskropp utvändigt	0	261 513
	Snöröjning	8 175	0
	Semesterlön	37 240	0
		775 501	1 016 038

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 kommer vår nyinvestering i energisparprojektet att färdigställas. Värmepumparna och solcellerna kommer att ge föreningen lägre driftkostnad och bidrar därigenom till att medel kan avsättas för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsens underskrifter

Lomma den 12 / 5 2022


Willy Svensson
Ordförande 10/5


Ulf Christer Tigervall
Vice ordförande 11/5

Catarina Birthe Ingegerd Katsler
Sekreterare


11/5-22


Ronny Hansson
Kassör 10/5-22

Sven Ola Hansi Elfström
Ledamot

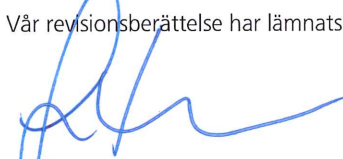

12/5-22

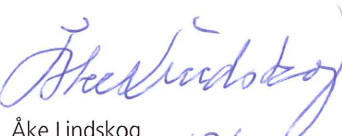

Bengt Erik Johnsson
Ledamot 12/5-22

Katarina Vallentin
Ledamot


12/5-22

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2022


Jessica Tornqvist
Extern revisor 19/5-22


Åke Lindskog
Intern revisor 18/5-22

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 år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 interne 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 interne 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 2021 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 revisionssed 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:

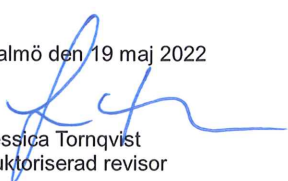
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

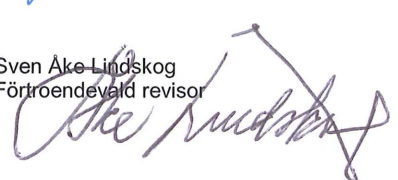
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 19 maj 2022



Jessica Tornqvist
Auktoriserad revisor



Sven Åke Lindskog
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 140 000	6 140 130	6 140 000
Hyror parkering	70 000	75 267	78 000
Hyror garage	220 000	219 400	218 000
Bredbandsintäkter	298 000	226 638	275 000
Elintäkter	0	-1 020	0
Gemensamhetslokal	9 000	1 850	9 000
Gästlägenhet	14 000	15 000	14 000
Öresutjämning	0	1	0
Övriga intäkter	0	-2 246	0
	6 751 000	6 675 020	6 734 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-5 934	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-130 000	0	-130 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-26 000	-52 351	-50 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-25 750	-36 000
Städning enligt beställning	-10 000	-14 350	-19 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 600	0
Hissbesiktning	-4 000	-8 612	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-7 808	-3 000
Garage/parkering	0	-8 163	0
Sopphantering	-7 000	-6 445	-7 000
Gård	-10 000	-5 536	-9 000
Serviceavtal	-112 000	-23 097	-81 000
Förbrukningsmateriel	-36 000	-65 246	-36 000
Teleport/hissanläggning	0	-1 529	0
Störningsjour och larm	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	-6 000	-4 988	-6 000
Fordon	-20 000	-20 820	0
	-400 000	-254 229	-378 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-1 300 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 200	0
Entré/trapphus	0	0	-5 000
Lås	-5 000	-4 503	0
VVS	-10 000	-7 301	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	-8 684	0
Ventilation	-5 000	-2 806	0
Elinstallationer	-10 000	-111 036	0
Bredband	0	-831	0
Hiss	-5 000	-18 481	-5 000
Mark/gård/utemiljö	-5 000	-2 500	-50 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-29 528	0
Vattenskada	0	-10 775	0
	-110 000	-202 645	-1 380 000

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-301 642	-25 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
VVS	-6 000	0	-25 000
Värmeanläggning	-5 000	-11 909	0
Ventilation	-100 000	-117 360	-100 000
Elinstallationer	-5 000	0	0
Huskropp utvändigt	0	-284 490	0
Fasad	0	-76 563	0
Mark/gård/utemiljö	0	-771 853	0
	-116 000	-1 563 817	-160 000
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-77 736	-60 000
Värme	-300 000	-814 850	-777 000
Vatten	-450 000	-440 613	-384 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-103 645	-89 000
Grovsopor	-15 000	-16 409	-10 000
	-1 087 000	-1 453 253	-1 320 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-69 648	-70 000
Kabel-TV	0	-56 425	-76 000
Bredband	-300 000	-369 905	-280 000
	-371 000	-495 978	-426 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-138 000	-145 284	-138 000
	-138 000	-145 284	-138 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 188	-3 000
Medlemsinformation	-5 000	-4 250	-9 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-25 867	-13 000
Övriga förluster	0	-27 954	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-21 188	-24 000
Föreningskostnader	-20 000	-24 495	-10 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-167	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-418	-10 000
Förvaltningsarvode	-111 000	-68 547	-95 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 000
Administration	-10 000	-10 824	-18 000
Korttidsinventarier	-15 000	-24 422	-15 000
Konsultarvode	-30 000	-31 775	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-189	-1 000
	-233 000	-242 284	-200 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-136 000	-205 761	0
Lön - fastighetsskötsel	-217 000	-205 761	-207 000
Styrelsearvode	-100 000	-86 199	-100 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-4 000	-5 000
Övriga arvoden	-10 000	-16 399	-10 000
Tjänstemän	0	0	-210 000
Bilersättning skattefri	-2 000	-1 675	-5 000
Bilersättning skattepliktig	-2 000	-1 494	-3 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-155 000	-154 644	-155 000
Löneskatt	0	-4 404	0
FORA	-18 000	-21 453	-18 000
Övriga personalkostnader	-2 000	-6 682	0
	-647 000	-710 471	-713 000

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-630 000	-629 065	-630 000
Maskiner	0	0	-150 000
Inventarier	-29 000	-28 048	0
Installationer	-112 000	0	0
	-771 000	-657 113	-780 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 873 000	-5 725 074	-5 495 000
RÖRELSERESULTAT	2 878 000	949 946	1 239 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	8 441	0
Låneräntor	-600 000	-727 073	-960 000
Övriga räntekostnader	0	-240	0
	-595 000	-718 872	-960 000
RESULTAT	2 283 000	231 074	279 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se