Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ankaret i Lomma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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
Christer Tigervall	Vice ordförande
Turid Reisdal	Sekreterare
Ronny Hansson	Kassör
Hansi Elfström	Ledamot
Bengt Johnsson	Ledamot
Catarina Katsler	Ledamot
Åke Lindskog	Revisor
Jessica Tornqvist	Huvudansvarig revisor
Göran Norstedt	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ronny Hansson, Bengt Johnsson, Turid Reisdal och Willy Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jessica Tornqvist	Ordinarie Extern	Crowe Tönnervik
Åke Lindskog	Ordinarie Intern	

Valberedning

Tony Gustafsson	Sammankallande
Lennart Larsson	
Maria Lundin	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-26.

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.

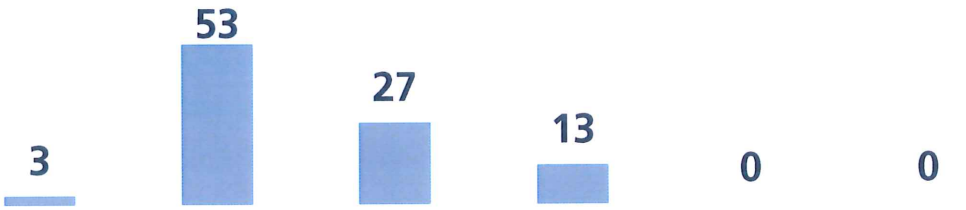
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av åtta flerfamiljshus.
Värdeåret är 1989.

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

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Festlokal/Uthyrningsrum	100 m2
Lägenheter	7660 m2

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av bredbandsnät	2020	Byte till fibernät
Värmecentralen	2020	Pumpbyte och byte av reglercentral
Utvändigt underhåll	2020	Diverse byggåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tilläggsisolering av bjälklag ovan entréer	2021	Hus F, G och H
Uppfräschning av föreningens utemiljö	2021	Gräsytor, häckar, pergolor, lekplatser
Byte av hängrännor och stuprör	2022	Samtliga hus
Justering och tätning av fönster	2022	Samtliga fönster

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal
SBC

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är fortsatt god.

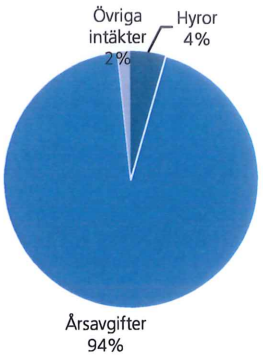
Flera stora underhållsåtgärder har genomförts utan att avgifter höjts eller lån tagits upp, såsom byte av fläktaggregat, underhåll av yttertak, upprustning av garage, nybyggnad av cykelgarage.

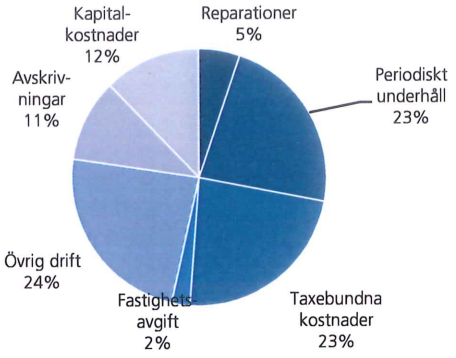
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 022 743**	**5 472 635**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 536 623	6 445 706
Finansiella intäkter	7 568	2 687
Ökning av kortfristiga skulder	522 418	75 067
	7 066 609	**6 523 460**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 693 239	5 591 019
Finansiella kostnader	748 623	853 240
Ökning av materiella anläggningstillgångar	140 240	0
Ökning av kortfristiga fordringar	132 221	66 593
Minskning av långfristiga skulder	600 000	462 500
	6 314 323	**6 973 352**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**5 775 029**	**5 022 743**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**752 286**	**-449 892**

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stora händelse var gruppanslutningen av bredband, TV och telefoni till Telenors nät, samt uppdatering av föreningens nät från koppar till fiber in i varje lägenhet.

Utvändigt har garagen upprustats då rutten panel bytts, målning sker våren 2021

Hus F har upprustats med ny aluminiumdörr till det fd soprummet, passagen i hörnet har tilläggsisolerats och försetts med en underhållsfri skiva i taket och på yttertaket har ny taklucka monterats.

Tornet i hus G har återigen sanerats från duvträck och tätats, så att vi förhoppningsvis ska slippa detta återkommande problem.

Dessutom har samtliga entréer försetts med en halkfri aluminiumplåt.

I värmecentralen har värmecirkulationspump och reglercentral för styrning av tappvarmvatten bytts, båda enheterna hade havererat under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	801	801	800	801
Lån/m² bostadsrättsyta	8 423	8 501	8 561	8 630
Elkostnad/m² totalyta	8	7	9	7
Värmekostnad/m² totalyta	96	96	97	99
Vattenkostnad/m² totalyta	61	49	43	42
Kapitalkostnader/m² totalyta	96	110	90	95
Soliditet (%)	16	16	16	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	473	-625	886	-1 842
Nettoomsättning (tkr)	6 519	6 446	6 448	6 449

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	2 180 602	282 000	-1 000 000	2 898 602
S:a bundet eget kapital	**11 594 567**	**282 000**	**-1 000 000**	**12 312 567**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	872 571	-282 000	375 069	779 502
Årets resultat	473 264	473 264	624 931	-624 931
S:a fritt eget kapital	**1 345 835**	**191 264**	**1 000 000**	**154 571**
S:a eget kapital	**12 940 402**	**473 264**	**0**	**12 467 138**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	473 264
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 154 571
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-282 000
summa balanserat resultat	**1 345 835**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 384 761
att i ny räkning överförs	**2 730 596**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 519 426	6 446 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 197	-740
Summa rörelseintäkter		**6 536 623**	**6 445 706**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 676 216	-4 650 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 066	-324 811
Personalkostnader	Not 6	-785 957	-616 141
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-629 065	-629 065
Summa rörelsekostnader		**-5 322 304**	**-6 220 084**
RÖRELSERESULTAT		**1 214 319**	**225 622**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 568	2 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-748 623	-853 240
Summa finansiella poster		**-741 055**	**-850 553**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**473 264**	**-624 931**
ÅRETS RESULTAT		**473 264**	**-624 931**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	72 257 051	72 886 116
Inventarier	Not 9	140 240	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**72 397 291**	**72 886 116**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**72 397 791**	**72 886 616**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 422 809	4 536 406
Summa kortfristiga fordringar		**3 422 869**	**4 536 646**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 065 950	1 067 666
Summa kassa och bank		**3 065 950**	**1 067 666**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 488 819**	**5 604 312**
SUMMA TILLGÅNGAR		**78 886 610**	**78 490 928**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 413 965	9 413 965
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 180 602	2 898 602
Summa bundet eget kapital		**11 594 567**	**12 312 567**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		872 571	779 502
Årets resultat		473 264	-624 931
Summa fritt eget kapital		**1 345 835**	**154 571**
SUMMA EGET KAPITAL		**12 940 402**	**12 467 138**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	45 894 401	64 592 801
Summa långfristiga skulder		**45 894 401**	**64 592 801**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 623 400	525 000
Leverantörsskulder		391 376	141 329
Övriga skulder		20 993	15 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 016 038	749 060
Summa kortfristiga skulder		**20 051 807**	**1 430 989**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**78 886 610**	**78 490 928**

Noter

Belopp anges i 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	133 år	133 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	6 136 116	6 131 916
Hyror parkering	77 200	75 600
Hyror garage	218 100	218 400
Bredbandsintäkter	68 832	0
Elintäkter	-1 020	-1 020
Gemensamhetslokal	5 900	8 800
Gästlägenhet	14 300	12 750
Öresutjämning	-2	0
	6 519 426	**6 446 446**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Återbäring försäkringsbolag	5 185	0
Övriga intäkter	12 012	-740
	17 197	**-740**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 200	0
Fastighetsskötsel gård beställning	12 268	64 367
Snöröjning/sandning	2 588	13 488
Städning enligt beställning	2 438	5 200
Hissbesiktning	3 672	0
Gemensamma utrymmen	3 333	2 138
Sophantering	4 094	6 518
Gård	32 725	8 826
Serviceavtal	106 905	76 953
Förbrukningsmateriel	78 478	42 762
Teleport/hissanläggning	1 477	0
Störningsjour och larm	0	2 213
Brandskydd	4 988	5 038
Fordon	15 608	8 084
	281 775	**235 587**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	9 777	0
Brf Lägenheter	0	7 959
Entré/trapphus	1 469	6 995
Lås	5 333	272
VVS	20 563	25 936
Värmeanläggning/undercentral	53 125	0
Ventilation	31 144	2 438
Elinstallationer	1 885	3 244
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 800	0
Hiss	6 314	4 985
Huskropp utvändigt	1 219	0
Tak	6 703	0
Mark/gård/utemiljö	168 514	13 699
	314 846	**65 528**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	174 931	0
Entré/trapphus	0	119 250
VVS	36 556	168 674
Värmeanläggning	0	991 967
Ventilation	56 880	113 935
Bredband	492 381	0
Huskropp utvändigt	261 513	0
Tak	362 500	0
Garage/parkering	0	1 378 283
	1 384 761	**2 772 109**
Taxebundna kostnader		
El	62 926	56 812
Värme	742 519	746 364
Vatten	475 787	383 946
Sophämtning/renhållning	117 352	85 272
Grovsopor	9 457	24 655
	1 408 041	**1 297 049**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	67 893	66 734
Kabel-TV	74 438	72 904
Bredband	2 058	2 744
	144 389	**142 382**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**142 404**	**137 412**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 676 216**	**4 650 067**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Kreditupplysning	612	2 144
Medlemsinformation	0	8 236
Tele- och datakommunikation	14 846	12 186
Juridiska åtgärder	17 188	51 657
Inkassering avgift/hyra	1 350	425
Revisionsarvode extern revisor	23 625	16 750
Föreningskostnader	16 864	406
Styrelseomkostnader	4 773	698
Fritids- och trivselkostnader	7 664	67 305
Studieverksamhet	0	12 750
Förvaltningsarvode	104 769	90 048
Förvaltningsarvoden övriga	0	644
Administration	12 520	22 901
Korttidsinventarier	20 416	18 613
Konsultarvode	6 250	19 619
Tidningar facklitteratur	189	429
	231 066	**324 811**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	112 999	108 999
Löner	505 000	352 976
Kostnadsersättningar	3 410	2 142
Sociala kostnader	164 548	152 024
	785 957	**616 141**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	629 065	629 065
	629 065	**629 065**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	84 787 934	84 787 934
Utgående anskaffningsvärde	**84 787 934**	**84 787 934**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 901 818	-11 272 753
Årets avskrivningar enligt plan	-629 065	-629 065
Utgående avskrivning enligt plan	**-12 530 883**	**-11 901 818**
Planenligt restvärde vid årets slut	**72 257 051**	**72 886 116**
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 INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	111 875	111 875
Nyanskaffningar	140 240	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**252 115**	**111 875**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-111 875	-111 875
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-111 875**	**-111 875**
Redovisat restvärde vid årets slut	**140 240**	**0**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	586 307	448 795
Skattefordran	99 469	104 580
Klientmedel hos SBC	2 709 079	3 955 077
Fordringar	27 954	27 954
	3 422 809	**4 536 406**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	2 898 602	2 616 602
Reservering enligt stadgar	282 000	282 000
Reservering enligt stämmobeslut	1 772 109	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-2 772 109	0
Vid årets slut	**2 180 602**	**2 898 602**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,530 %	14 639 751	14 639 751	2023-08-25
SBAB	1,230 %	13 768 750	13 868 750	2024-12-06
Swedbank	0,840 %	18 085 900	18 335 900	2024-08-23
Swedbank	1,160 %	18 023 400	18 273 400	2021-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		**64 517 801**	**65 117 801**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 623 400	-525 000	
		45 894 401	**64 592 801**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 892 801 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	72 438 000	72 438 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Löner	65 280	63 104
Arvoden	107 200	103 000
Sociala avgifter	33 683	32 363
Ränta	17 535	22 539
Avgifter och hyror	530 827	528 054
Huskropp utvändigt	261 513	0
	1 016 038	**749 060**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året ska det planerade energisparprojektet genomföras. Värmepumpar för uppvärmning av värmesystemet och solpaneler för produktion av egen el.

Fortsatt uppfräschning av föreningens utemiljö med gräsytor, häckar, lekplatser, pergolor mm.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LOMMA den 17 / 3 2021

Willy Svensson
Ordförande

Christer Tigervall
Vice ordförande

Turid Reisdal
Sekreterare

Ronny Hansson
Kassör

Hansi Elfström
Ledamot

Bengt Johnsson
Ledamot

Catarina Katsler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2021

Jessica Tornqvist
Extern revisor

Åke Lindskog
Intern revisor

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 2020.

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 2020 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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. Risken 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 2020 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 30 mars 2021

Jessica Tornqvist
Auktoriserad revisor

Sven Åke Lindskog
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 140 000	6 136 116	6 131 000
Hyror parkering	78 000	77 200	75 000
Hyror garage	218 000	218 100	218 000
Bredbandsintäkter	275 000	68 832	0
Elintäkter	0	-1 020	-1 000
Gemensamhetslokal	9 000	5 900	10 000
Gästlägenhet	14 000	14 300	14 000
Öresutjämning	0	-2	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 185	0
Övriga intäkter	0	12 012	0
	6 734 000	**6 536 623**	**6 447 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-130 000	-13 200	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-12 268	-50 000
Snöröjning/sandning	-36 000	-2 588	-35 000
Städning enligt beställning	-19 000	-2 438	-25 000
Hissbesiktning	0	-3 672	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-3 333	-10 000
Sophantering	-7 000	-4 094	-9 000
Gård	-9 000	-32 725	-10 000
Serviceavtal	-81 000	-106 905	-50 000
Förbrukningsmateriel	-36 000	-78 478	-40 000
Teleport/hissanläggning	0	-1 477	0
Störningsjour och larm	-1 000	0	-3 000
Brandskydd	-6 000	-4 988	-5 000
Fordon	0	-155 848	-4 000
	-378 000	**-422 015**	**-303 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-1 300 000	-9 777	-1 500 000
Entré/trapphus	-5 000	-1 469	-5 000
Lås	0	-5 333	-1 000
VVS	-20 000	-20 563	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-53 125	0
Ventilation	0	-31 144	-5 000
Elinstallationer	0	-1 885	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 800	0
Hiss	-5 000	-6 314	-5 000
Huskropp utvändigt	0	-1 219	0
Tak	0	-6 703	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	-168 514	-50 000
	-1 380 000	**-314 846**	**-1 591 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-25 000	-174 931	-25 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
VVS	-25 000	-36 556	-25 000
Ventilation	-100 000	-56 880	-100 000
Elinstallationer	0	0	-5 000
Bredband	0	-492 381	0
Tak	0	-362 500	0
	-160 000	**-1 123 248**	**-165 000**

Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-62 926	-74 000
Värme	-777 000	-742 519	-784 000
Vatten	-384 000	-475 787	-400 000
Sophämtning/renhållning	-89 000	-117 352	-98 000
Grovsopor	-10 000	-9 457	-12 000
	-1 320 000	**-1 408 041**	**-1 368 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-67 893	-69 000
Kabel-TV	-76 000	-74 438	-75 000
Bredband	-280 000	-2 058	-3 000
	-426 000	**-144 389**	**-147 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-138 000	-142 404	-137 500
	-138 000	**-142 404**	**-137 500**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-612	-2 000
Medlemsinformation	-9 000	0	-10 000
Tele- och datakommunikation	-13 000	-14 846	-14 000
Juridiska åtgärder	0	-17 188	-25 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-23 625	-28 000
Föreningskostnader	-10 000	-16 864	-19 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-4 773	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-7 664	-15 000
Förvaltningsarvode	-95 000	-104 769	-93 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	-1 000
Administration	-18 000	-12 520	-24 000
Korttidsinventarier	-15 000	-20 416	0
Konsultarvode	0	-6 250	-50 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-189	-1 000
	-200 000	**-231 066**	**-285 000**
Personalkostnader			
Lön	0	-65 280	0
Lön - vicevärd	0	-136 000	0
Lön - fastighetsskötsel	-207 000	-216 720	-125 000
Styrelsearvode	-100 000	-103 000	-100 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	0	-5 000
Övriga arvoden	-10 000	-9 999	-17 000
Tjänstemän	-210 000	-87 000	-180 000
Bilersättning skattefri	-5 000	-1 814	-1 000
Bilersättning skattepliktig	-3 000	-1 596	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-155 000	-165 396	-150 000
FORA	-18 000	-16 590	-24 000
	-713 000	**-803 395**	**-603 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-630 000	-629 065	-630 000
Maskiner	-150 000	0	0
	-780 000	**-629 065**	**-630 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-5 495 000**	**-5 218 469**	**-5 229 500**
RÖRELSERESULTAT	**1 239 000**	**1 318 154**	**1 217 500**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	7 486	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	82	0
Låneräntor	-960 000	-748 440	-960 000
Övriga räntekostnader	0	-183	0
	-960 000	**-741 055**	**-960 000**

RESULTAT	**279 000**	**577 099**	**257 500**