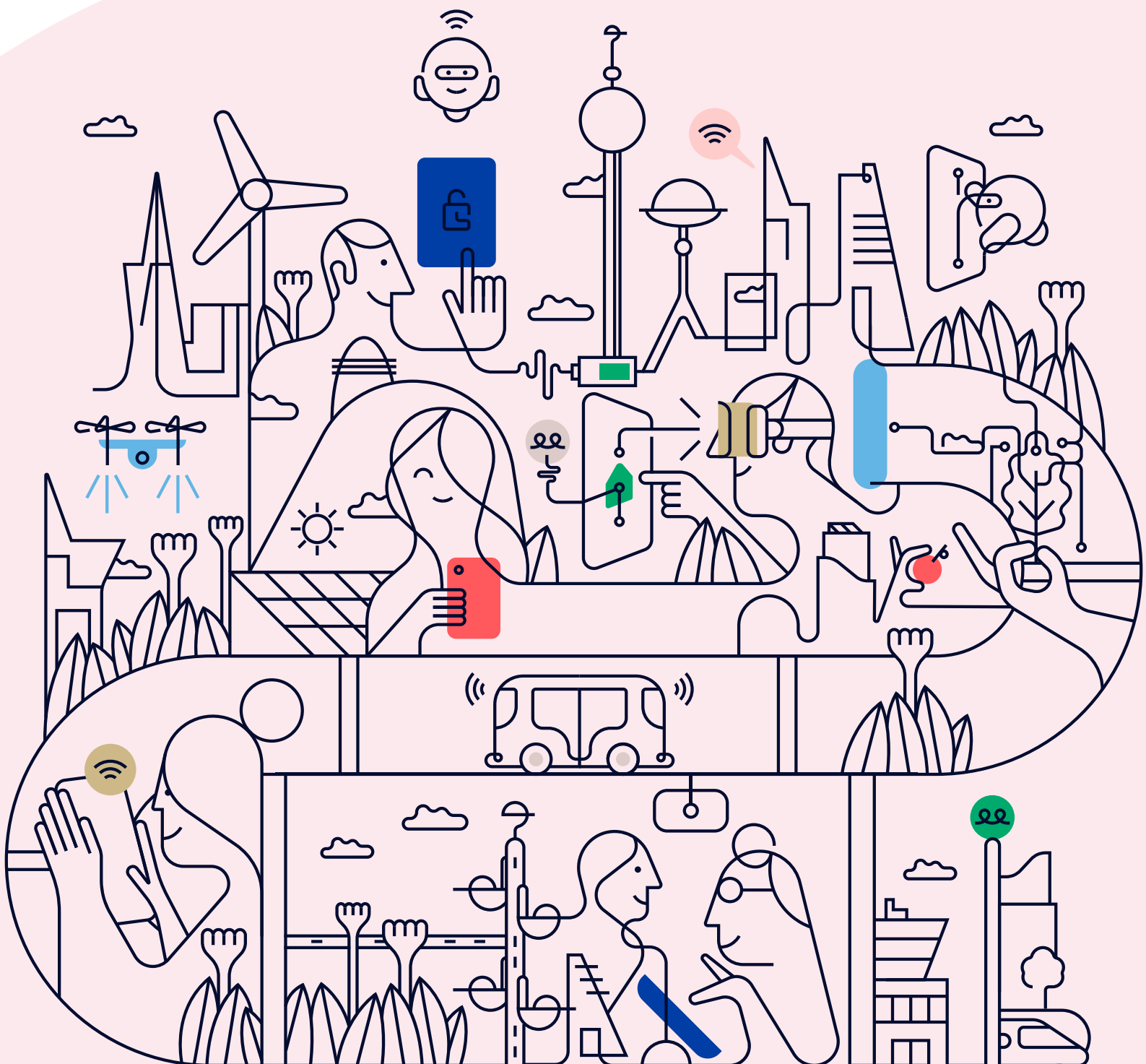




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ander

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Trelleborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Violen 8	1953	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953

Värdeåret är 1953

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 724 kvm samt lokaler bestående av förråd och garageplatser på 88 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 812 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jocelyn Malabon Grönvall	Ordförande
Ewa Olsson	Styrelseledamot
Julia Svensson	Styrelseledamot
Mona Persson Palotai	Styrelseledamot
Veronika Mona Elisabeth Hamringer	Styrelseledamot

Valberedning

Mona Persson Palotai

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jenny Tobiaeson Auktoriserad revisor Revelino Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Ny underhållsplan upprättas 2025 och kommer och gälla till 2074.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Fortsättning och färdigställande av bytet av vattenledningar
- 2023 ● Påbörjade arbetet med byte av vattenledningar (september 2023)
- 2022 ● Relining av ventilationskanalerna - Signerade avtal för relining av ventilationskanalerna, men pga Covid-19, vi fick senare lägga arbetet till Q1-Q2 2022
Studie byte av vattenledningar - vi har identifierat behovet att byta vattenledningar
- 2021 ● Relining av köksstammarna
- 2016 ● Spolning av stammarna

Planerade underhåll

- 2025 ● Byta parkbord/Justera tvätta marksten/måla täsktaket - uteplats
- 2026 ● Byta termostatventiler till radiator/Relina avloppstammar/avloppsrör (relining)
- 2027 ● Fasadställning/Foga om tegetlfasad/Måla skärmtak plåt/Måla Taksprång/Elbesiktning/Byta belyningsarmatur
- 2028 ● Byta mindre avfuktare/Lägga om asfalt (Solsidan parkering)/Måla linjemarkering/OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- 2029 ● Byta lysrör vind/Energideklaration bostadshus (per lägenhet)
- 2030 ● Byta avfuktningsaggregat/Byta dränering komplett/Lägga om asfalt (övriga ytor)/Spola avloppstammarna
- 2031-2074 ● Finns på underhållplan via Planima

Avtal med leverantörer

VVS Assemblin AB

Övrig verksamhetsinformation

Byte av vattenledningar var klart

Övergång från K2 till K3

Föreningen tog upp lån för 1 500 000 kr med 5 000 kr amortering per månad

Ytterligare tog upp lån för 2 000 000 kr - amorteringsfritt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av månadsavgift från och med 1/1 2024 samt för parkeringsplats 25 kr/månad, garage 50 kr/månad och extra förråd 25 kr/månad. Ytterligare höjning av månadsavgifter med 5% från och med 1/7 2024.

Förändringar i avtal

Nya avtalet med SBC började gälla 1/1 2024.

Övriga uppgifter

Under 2024 utökades miljöstationen, fler och större sopkärl samt större stenläggning och mer staket. Stambytet påbörjades 2023 och fakturorna kostnadsfördes då.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 409 758	1 318 735	1 270 919	1 267 056
Resultat efter fin. poster	-34 750	-638 524	-521 032	-654 160
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	55 000	64 449	64 449	276 336
Taxeringsvärde	21 483 000	21 483 000	21 483 000	17 071 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	743	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	96,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 318	2 384	2 454	2 454
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 109	2 268	2 334	2 454
Sparande per kvm totalyta, kr	36	75	173	101
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	30	22	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	213	173	169	188
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	41	18	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	301	243	209	268
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	2,43	-	-
Räntekänslighet (%)	5,49	3,21	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Månadsavgifter, garage, parkeringsplatser & extra förråd ska höjas i årskiftet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	85 700	-	-	85 700
Fond, yttre underhåll	64 449	-64 449	55 000	55 000
Uppskrivningsfond	53 000	-	-	53 000
Balanserat resultat	-879 996	-574 075	-55 000	-1 509 071
Årets resultat	-638 524	638 524	-34 750	-34 750
Eget kapital	-1 315 371	0	-34 750	-1 350 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 454 071
Årets resultat	-34 750
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 000
Totalt	-1 543 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	38 000
Balanseras i ny räkning	-1 505 820

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 409 758	1 318 735
Övriga rörelseintäkter	3	34 380	15 486
Summa rörelseintäkter		1 444 138	1 334 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 000 003	-1 594 006
Övriga externa kostnader	9	-88 014	-89 922
Personalkostnader	10	-95 383	-94 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62 375	-93 420
Summa rörelsekostnader		-1 245 774	-1 871 670
RÖRELSERESULTAT		198 364	-537 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		318	330
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-233 432	-101 405
Summa finansiella poster		-233 114	-101 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-34 750	-638 524
ÅRETS RESULTAT		-34 750	-638 524

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 219 348	2 781 584
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 219 348	2 781 584
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 219 348	2 781 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 742	4 593
Övriga fordringar	14	12 793	44 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39 731	0
Summa kortfristiga fordringar		65 266	49 526
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	382
SBC klientmedel i SHB		127 310	848 434
Summa kassa och bank		127 310	848 816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		192 576	898 342
SUMMA TILLGÅNGAR		6 411 924	3 679 925

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 700	85 700
Uppskrivningsfond		53 000	53 000
Fond för yttre underhåll		55 000	64 449
Summa bundet eget kapital		193 700	203 149
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 509 071	-879 996
Årets resultat		-34 750	-638 524
Summa ansamlad förlust		-1 543 820	-1 518 520
SUMMA EGET KAPITAL		-1 350 120	-1 315 371
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 870 000	3 990 000
Summa långfristiga skulder		3 870 000	3 990 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 575 000	120 000
Leverantörsskulder		94 732	709 024
Övriga kortfristiga skulder		0	35 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	222 312	141 208
Summa kortfristiga skulder		3 892 044	1 005 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 411 924	3 679 925

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	198 364	-537 449
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	62 375	93 420
	260 739	-444 029
Erhållen ränta	318	330
Erlagd ränta	-222 770	-104 592
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 287	-548 291
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 740	8 380
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-578 914	667 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-556 367	128 019
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 500 139	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 500 139	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	0
Amortering av lån	-165 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 335 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-721 506	8 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	848 816	840 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	127 310	848 816

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ander har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

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:

Byggnad	0,54 - 2 %
---------	------------

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 355 532	1 280 754
Hysesintäkter garage	21 000	18 000
Hysesintäkter p-plats	15 600	11 775
Hysesintäkter förråd	4 500	3 300
Påminnelseavgift	60	180
Pantsättningsavgift	0	2 100
Överlåtelseavgift	1 433	2 626
Administrativ avgift	1 323	0
Vidarefakturerade kostnader	10 314	0
Öres- och kronutjämnning	-4	0
Summa	1 409 758	1 318 735

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	12 399
Övriga intäkter	34 380	298
Återbäring försäkringsbolag	0	2 789
Summa	34 380	15 486

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	117 521	106 703
Besiktningar	23 063	0
Brandskydd	1 556	18 103
Sophantering	2 400	2 400
Snöröjning/sandning	41 521	17 626
Fordon	555	0
Förbrukningsmaterial	3 849	583
Summa	190 465	145 415

Fastighetsskötsel visar 13 perioder beroende på periodisering under 2024 se not 1.

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	44 270	11 321
Dörrar och lås/porttele	1 569	1 320
Ventilation	0	62 014
Elinstallationer	1 964	1 992
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 125	0
Fasader	0	23 200
Summa	53 928	99 847

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	0	625 000
Tvättstuga	0	56 250
Sophantering/återvinning	38 000	0
Summa	38 000	681 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	54 179	53 642
Uppvärmning	385 748	313 967
Vatten	104 960	73 435
Sophämtning/renhållning	30 569	51 305
Summa	575 456	492 349

Värmekostnaden visar 13 perioder beroende på periodisering under 2024 se not 1.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	35 665
Skadedjursförsäkring	12 617	0
Bredband	79 807	90 980
Fastighetsskatt	49 730	48 500
Summa	142 154	175 145

Försäkringskostnad visar 0 kr samt visar bredbandskostnaden för 3 kvartal beroende på periodisering under 2024 se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	27 472	13 084
Styrelseomkostnader	80	0
Fritids och trivselkostnader	0	346
Föreningskostnader	2 595	6 993
Förvaltningsarvode enl avtal	43 124	48 884
Överlåtelsekostnad	2 006	4 005
Pantsättningskostnad	0	2 364
Korttidsinventarier	0	5 000
Administration	5 862	8 514
Konsultkostnader	6 875	732
Summa	88 014	89 922

Dubbla revisionskostnader beroende på periodisering under 2024 se not 1.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	20 383	19 322
Summa	95 383	94 322

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	233 432	101 167
Dröjsmålsränta	0	238
Summa	233 432	101 405

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 280 689	6 280 689
Årets inköp stambyte tappvatten	3 500 139	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 780 828	6 280 689
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 499 105	-3 405 685
Årets avskrivning	-62 375	-93 420
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 561 480	-3 499 105
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 219 348	2 781 584
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 000</i>	<i>53 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 683 000	14 683 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
Summa	21 483 000	21 483 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 000	34 000
Utgående anskaffningsvärde	34 000	34 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 000	-34 000
Utgående avskrivning	-34 000	-34 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 817	4 499
Skattefordringar	7 976	9 206
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	31 228
Summa	12 793	44 933

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 150	0
Förutbet försäkr premier	23 944	0
Förutbet bredband	14 637	0
Summa	39 731	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2027-12-22	4,11 %	990 000	1 110 000
Swedbank	2031-12-22	1,75 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2031-12-22	1,75 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2025-01-28	3,91 %	1 455 000	0
Swedbank	2025-03-28	3,55 %	2 000 000	0
Summa			7 445 000	4 110 000
Varav kortfristig del			3 575 000	120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 845 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	9 084	0
Uppl kostn el	4 286	0
Uppl kostnad Värme	46 530	0
Uppl kostnad Extern revisor	14 000	0
Uppl kostn räntor	23 732	13 070
Uppl kostnad arvoden	0	11 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	3 456
Förutbet hyror/avgifter	124 680	113 682
Summa	222 312	141 208

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 610 700	4 230 700

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bredband (Teletek) avtalet förnyas - gäller för 5 år Banklån tagit år 2024 hade förhandlat med bindningstid för två år med 80 000 kr amortering och mindre räntesats. Underhållsplan upprättad och gäller 2025 till 2074.

Underskrifter

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

Trelleborg

Ewa Olsson
Styrelseledamot

Jocelyn Malabon Grönvall
Ordförande

Julia Svensson
Styrelseledamot

Mona Persson Palotai
Styrelseledamot

Veronika Mona Elisabeth Hamringer
Styrelseledamot

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

Jenny Tobiaeson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 19:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 09:37

DOCUMENT ID:

ByrR1wOZgl

ENVELOPE ID:

B1V40kvdbex-ByrR1wOZgl

DOCUMENT NAME:

Brf Ander, 747000-0295 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

4ed7856ff9ceebe0ea23dea8dcb1c65ac6335aa
42f1a63ff5aa15251995d149fab7db24d9910341b7e0d2
5e93ddbddd48bd039b70e8ba829d15272db9

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. MONA PERSSON PALOTA I mona.p.p@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 12:51 19.05.2025 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.225.211
2. JOCELYN MALABON GRÖ NVALL jocelynmalabongronvall@ yahoo.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 17:50 19.05.2025 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.137
3. JULIA SVENSSON juliia_94@msn.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 14:20 21.05.2025 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.3
4. VERONIKA HAMRINGER badkruka1@yahoo.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 08:01 22.05.2025 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.72
5. Ewa Maria Olsson mysan.katt@telia.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 18:08 27.05.2025 18:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.236.186.142
6. Jenny Anna-Maria Tobiae son jenny.tobiaeson@revelino. se	 Signed Authenticated	27.05.2025 19:24 27.05.2025 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.213.245

* 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

⚙️ 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 Bostadsrättsföreningen Ander, org.nr 747000-0295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ander för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ander för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 19:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 19.05.2025 09:37

DOCUMENT ID:

SJZSRkDuWee

ENVELOPE ID:

rkMNAkwuWgx-SJZSRkDuWee

DOCUMENT NAME:

2024-12-31 Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

fe5afd594cadfb2c5407d80067139a180f81fe5647c3985
16e88626f4acbae6d77245ceb673f0de391281843d0aa6
a8a5f5b10eb6b0c8094729c0aabf997779c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jenny Anna-Maria Tobiaeson	Signed	27.05.2025 19:25	eID	Swedish BankID
jenny.tobiaeson@revelino.se	Authenticated	27.05.2025 19:25	Low	IP: 90.225.213.245

* 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