Årsredovisning

Brf Anchertshus

769615-1302

Styrelsen för Brf Anchertshus får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Anchertshus, registrerades hos Bolagsverket 2006-10-03.
Brf Anchertshus har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.
Föreningen kommer att upplåta bostadsrätter i fastigheten Bommen 1 med adresserna Hospitalsgatan 2A och Prennegatan 15A-B.
Föreningen äger marken.
Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.
Föreningen har sitt säte i Lund.

Vid ordinarie föreningsmöte byttes styrelsen samtliga ledamöter. Den nya styrelsen initierade snarast efter tillträde ett arbeta i syfte att återskapa ett fungerande styrelsearbete och ett aktivt arbete i att underhålla och förbättra förenings fastighet vidare att öka transperensen till medlemmarna av styrelsens arbete via bättre kommunikation.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018.
Styrelsen har under året haft 2 protokollförda styrelsemöte samt däremellan löpande avstämning över telefon och mejl.

Föreningen omfattar 8 bostadslägenheter med en total yta fördelad enligt nedan:

1 r o k	1 st	35 kvm
2 r o k	4 st	232 kvm
3 r o	3 st	207 kvm
Totalt		474 kvm

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.
Den tekniska förvaltningen administreras av styrelsen och utförs av underentreprenörer

Fastigheten
Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Bommen 1 på Prennegatan/Hospitalsgatan i Lund.
Byggnaden uppfördes år 1929 och totalrenoverades/ombyggdes år 2009.
Bostadsrättsföreningen bildades år 2006 och fastigheten köptes den 22 december år 2009.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Löner och ersättningar
Styrelsearvoden har inte tagits ut under året.

Styrelsen
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Göran O Westerberg	Ordförande
Carl Krönlein	Kassör
Kjell Lindström	Sekreterare

Revisor
Grant Thornton Sweden AB

K L
G W.

Brf Anchertshus
769615-1302

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga särskilda händelser har ägt rum.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början	10
Tillkommande medlemmar under året	1
Avgående medlemmar under året	1
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	10

Under året har en bostadsrätt överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	**1701-1712**	**1601-1612**	**1501-1512**
Nettoomsättning	413	413	413	413
Resultat efter finansiella poster	31	-382	-40	-7
Soliditet %	74	74	75	74
Balansomslutning	20 259	20 282	20 707	20 795
Årsavgift bostäder kr/kvm	871	871	871	871

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	**Underhålls fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	16 330 000	206 935	-1 096 571	-382 275
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-382 275	382 275
Förändring av underhållsfond		-173 467	173 467	
Årets resultat				31 252
Belopp vid årets utgång	**16 330 000**	**33 468**	**-1 305 379**	**31 252**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 305 379
Årets resultat	31 252
Summa	*-1 274 127*
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond*	32 163
Balanseras i ny räkning	-1 306 290
Summa	*-1 274 127*

*Enligt ekonomisk plan.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	413 028	413 028
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**413 028**	**413 028**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-144 178	-513 994
Övriga externa kostnader	3	-30 000	-35 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 936	-141 936
Summa rörelsekostnader		**-316 114**	**-691 540**
Rörelseresultat		***96 914***	***-278 512***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	-13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 662	-103 750
Summa finansiella poster		**-65 662**	**-103 763**
Resultat efter finansiella poster		***31 252***	***-382 275***
Resultat före skatt		***31 252***	***-382 275***
Årets resultat		***31 252***	***-382 275***

KJ
CW

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	19 899 743	20 041 679
Summa materiella anläggningstillgångar		*19 899 743*	*20 041 679*
Summa anläggningstillgångar		**19 899 743**	**20 041 679**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		–	6 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	20 367	17 880
Summa kortfristiga fordringar		*20 367*	*24 113*
Kassa och bank			
Kassa och bank		339 347	216 076
Summa kassa och bank		*339 347*	*216 076*
Summa omsättningstillgångar		**359 714**	**240 189**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 259 457**	**20 281 868**

KJ

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 330 000	16 330 000
Fond för yttre underhåll		33 468	206 935
Summa bundet eget kapital		*16 363 468*	*16 536 935*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 305 378	-1 096 571
Årets resultat		31 252	-382 275
Summa fritt eget kapital		*-1 274 126*	*-1 478 846*
Summa eget kapital		**15 089 342**	**15 058 089**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 035 000	5 088 000
Summa långfristiga skulder		**5 035 000**	**5 088 000**
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		53 000	53 000
Leverantörsskulder		35 759	47 186
Skatteskulder		288	603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	46 068	34 990
Summa kortfristiga skulder		**135 115**	**135 779**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 259 457**	**20 281 868**

KL

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	413 028	413 028
Summa	**413 028**	**413 028**

Not 2 Driftskostnader	2018	2017
OVK	–	-10 138
El	-8 164	-7 102
Uppvärmning	-79 011	-81 505
Vatten och avlopp	-12 364	-11 247
Sophämtning/renhållning	-8 187	-8 187
Försäkring återbäring	988	–
Försäkringsskador/självrisker	–	-6 135
Fastighetsförsäkring	-11 543	-11 187
Kabel-TV	-11 087	-10 919
Fastighetsavgift/skatt, -tidigare år	-5 344	-5 256
Reparation och underhåll	–	-345 108
Reparation och underhåll portar o lås	–	-1 796
Reparation och underhåll gård/trädgård	-9 466	-6 094
Reparation och underhåll VVS	–	-9 320
Summa	**-144 178**	**-513 994**

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Revisionsarvode	-8 750	-8 125
Kameral förvaltning, -extra	-18 444	-18 414
Övriga kostnader, admin m.m.	-285	-7 415
Föreningsomkostnader	-649	–
Bankkostnader	-1 477	-1 476
Inkassokostnader	-395	-180
Summa	**-30 000**	**-35 610**

KL

Not 4 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden*	21 184 950	21 184 950
Utgående anskaffningsvärden	21 184 950	21 184 950
Ingående avskrivningar	-1 143 271	-1 001 335
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-141 936	-141 936
Utgående avskrivningar	-1 285 207	-1 143 271
Redovisat värde	**19 899 743**	**20 041 679**

*Varav mark	6 991 033
Taxeringsvärden	11 507 000
Taxeringsvärde Byggnad	7 600 000
Taxeringsvärde Mark	3 907 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Länsförsäkringar Skåne	12 859	12 507
FRUBO AB	4 716	1 537
Com Hem AB	2 792	2 771
VA SYD	–	1 065
Summa	**20 367**	**17 880**

Not 6 Långfristiga skulder		2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2020-12-31 1,29%	5 088 000	5 141 000
Kort del av långa lån		-53 000	-53 000
Summa		**5 035 000**	**5 088 000**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 4 823 000 kr.

Not 7 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	1 641	571
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter	33 331	34 419
FRUBO AB Påminnelseavg-18	120	–
Kraftringen Nät	10 976	–
Summa	**46 068**	**34 990**

KJ

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		12 950 000	12 950 000
Summa ställda säkerheter		**12 950 000**	**12 950 000**

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Åtgärder kommer att göras enligt underhållsplan.

UNDERSKRIFTER

Lund 2019- 04-29

Carl Krönlein

Kjell Lindström

Göran O Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 05-10
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Anchertshus
Org.nr. 769615-1302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Anchertshus för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

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 Anchertshus för år 2018 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 överträdelser 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.

Norrköping den 10 maj 2019

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd