



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

Brf Ankaret 1

# Årsredovisning 2023



HkJ06RTX0-Skes6CT7A



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.







### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Ankaret 1 (769604-2550) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ankaret 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Fleminggatan 54, Fridhemsgatan 41. Ankaret 1 byggdes år 1882/1890/1929 med ombyggnadsår 1937, 1987 och 2017.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	2 279
1	Lägenheter, hyresrätt	33
6	Lokaler, hyresrätt	453

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-24. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Magnus Lohman	Ordförande
Jonny Kreft	Ledamot
Sanna Jonsson	Ledamot
Sandeep Singh Kaur	Ledamot
Helena Ljungbäck	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sanna Jonsson, Sandeep Singh Kaur, Helena Ljungbäck, Jonny Kreft och Magnus Lohman.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Gustafsson.

Valberedningen har utgjorts av Elin Eliasson och Sanna Johnsson.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Ändring av soprum för matavfall
2022	OVK besiktning av lägenheter samt lokaler
2021	Fasaden, stuprör och de franska balkongerna mot gatan samt alla ytterfönster har renoverats.
2019	Hissrenovering och takrenovering.
2016	Totalrenovering och standardhöjning av trapphusen. Installerat dörrautomatik.
2015	Upplåtelse av råvind till bostäder. Teknisk besiktning till underhållsplan.
2014	OVK-besiktning av företagslokalerna.
2013	Stamspolning, relining av källarstammarna samt renovering av tvättstugan.
2012	Balkongbygge för lägenheter mot innergården. Färdigställande och försäljning av ny vindslägenhet. Ommålning av nedre fasaden gentemot gatan. Investering i ny fjärrvärmecentral.
2011	OVK-desiktning av lägenheter samt åtgärder utfördes. Besiktningen godkänd.
2009	Stamspolning slutfördes
2007	Hissarna renoverades
2006	Värmepumparna byttes ut och det har resulterat i lägre värmekostnader. Husets tak har även fått eluppvärmning för att underlätta snöröjningen.
2005	Upprustning av trapphusen
2004	Takrenovering
2004	Renovering av tvättstugan, nya maskiner
1987	Fasadrenovering
1987	Byte av elstigar
1987	Stambyte av kök och badrum
1987	Fönsterrenovering

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2024	Renovering av soprum
2023-2024	Åtgärder av OVK anmärkningar

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-04-01 med 10 procent.

Den 1 April 2024 höjer föreningen avgiften.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 74 st. Under året har 10 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 73 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Bredband	Bahnhof AB
Lokalvård	Redstorms i Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetskötsel	Renab
El & VVS Jour	Svanströms El & VVS AB
Takskottning	Johanneshovs Plåtslageri AB
Kabel TV & Bredband	Tele2 AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

## Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader som är av engångskaraktär (vattenskador i flera lägenheter).

För att möta det ökade driftskostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från och med 1 April 2024 med 10 %.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 790	1 709	1 569	1 465
Resultat efter fin. poster (tkr)	-760	-269	-2 031	-2 961
Soliditet (%)	97,9%	98,7%	98,9%	98,8%
Årsavgifter kr/kvm (kr)	321	292	308	308
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0%	0%	0%	0%
Energikostnad kr/kvm (kr)	217	201	215	185
Sparande per kvm (kr)	-112	19	59	89
Årsavgifternas andel i procent - av totala rörelseintäkter (%)	40%	39%	39%	41%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 232 276	22 378 347	1 290 407	-12 029 459	-269 378	47 602 193
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			338 370	-338 370		
Balanseras i ny räkning				-269 378	269 378	
Årets resultat					-760 181	-760 181
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 232 276</b>	<b>22 378 347</b>	<b>1 628 777</b>	<b>-12 637 207</b>	<b>-760 181</b>	<b>46 842 012</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</b>	
Ansamlad förlust	-12 637 207
Årets förlust	-760 181
<b>Totalt</b>	<b>-13 397 388</b>
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	338 370
- uttag ur yttre fond	-128 830
- i ny räkning överföres	-13 606 928
<b>Summa</b>	<b>-13 397 388</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 790 253	1 709 116
Övriga rörelseintäkter		17 533	900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 807 786</b>	<b>1 710 016</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 141 529	-1 515 601
Övriga externa kostnader	4	-17 930	-44 173
Personalkostnader och arvoden	5	-98 565	-98 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 696	-321 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 579 720</b>	<b>-1 980 290</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-771 934</b>	<b>-270 274</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 958	895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>11 753</b>	<b>895</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-760 181</b>	<b>-269 379</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-760 181</b>	<b>-269 379</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-760 181</b>	<b>-269 378</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	46 866 094	47 173 006
Inventarier, maskiner och installationer	7	33 093	47 877
Summa materiella anläggningstillgångar		46 899 187	47 220 883
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		46 899 187	47 220 883
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		12 170	-
Övriga fordringar		44 218	11 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 512	114 632
Summa kortfristiga fordringar		189 900	126 515
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		758 091	900 263
Summa kassa och bank		758 091	900 263
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		947 991	1 026 778
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		47 847 178	48 247 661

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		58 610 623	58 610 623
Fond för yttre underhåll		1 628 777	1 290 407
Summa bundet eget kapital		60 239 400	59 901 030
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-12 637 207	-12 029 459
Årets resultat		-760 181	-269 378
Summa fritt eget kapital		-13 397 388	-12 298 837
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 842 012</b>	<b>47 602 193</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		368 441	125 191
Skatteskulder		16 914	13 414
Övriga skulder		171 613	128 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		448 198	378 473
Summa kortfristiga skulder		1 005 166	645 468
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 847 178</b>	<b>48 247 661</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-771 934	-270 273
Avskrivningar	321 696	321 696
Erlagd ränta och ränteintäkter	11 753	895
	<u>-438 485</u>	<u>52 318</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-438 485</b>	<b>52 318</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-12 170	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-51 215	3 818
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	243 250	65 194
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	116 448	68 987
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-142 172</b>	<b>190 317</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-142 172</b>	<b>190 317</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>900 263</b>	<b>709 946</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>758 091</b>	<b>900 263</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>År</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	31 511 193	2000	0,7%
Hissombyggnad	603 000	2007	4%
Vindsombyggnad	2 395 505	2012	2%
Ombyggnad av värmecentral	357 126	2012-2013	4%
	<u>34 866 824</u>		
Maskiner	47 245	2002	5%
Tvättmaskin	47 275	2018	5%
Torktumlare	62 103	2019	20%
	<u>156 623</u>		

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	732 152	665 587
Hyror bostäder	49 378	49 378
Hyror lokaler	979 845	946 931
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 396	20 991
Övriga hyresintäkter	15 482	26 229
	<u>1 790 253</u>	<u>1 709 116</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	13 359	26 816
Städning	79 005	62 254
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 322	42 254
Trädgårdsskötsel	6 903	1 151
Snöröjning	38 637	6 772
Sotning	4 117	-
Reparationer	213 700	172 669
Vattenskada	347 756	66 913
El	72 647	106 029
Uppvärmning	427 258	372 119
Vatten	99 702	75 784
Sophämtning	72 511	60 530
Försäkringspremie	109 140	92 498
Självrisk	120 000	-
Fastighetsavgift bostäder	79 450	75 950
Fastighetsskatt lokaler	87 900	87 900
Övriga fastighetskostnader	3 587	19 616
Kabel-tv/Bredband/IT	80 456	77 357
Förvaltningsarvode ekonomi	73 739	72 824
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 205	-
Panter och överlåtelser	19 528	25 869
Juridiska åtgärder	29 415	61 901
Övriga externa tjänster	9 362	8 395
	<u>2 012 699</u>	<u>1 515 601</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	128 830	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>2 141 529</u>	<u>1 515 601</u>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon		39
Konsultarvode	-	27 776
Revisionarvode	17 930	16 358
<b>Summa</b>	<b>17 930</b>	<b>44 173</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

*Löner, ersättningar och sociala kostnader*

	2023	2022
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	23 565	23 820
<b>Summa</b>	<b>98 565</b>	<b>98 820</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 511 193	31 511 193
-Ombyggnad	3 355 631	3 355 631
-Mark	18 214 651	18 214 651
	<b>53 081 475</b>	<b>53 081 475</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 908 469	-5 601 557
-Årets avskrivning enligt plan	-306 912	-306 912
	<b>-6 215 381</b>	<b>-5 908 469</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 866 094</b>	<b>47 173 006</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	36 295 000	36 295 000
Mark	76 495 000	76 495 000
	<b>112 790 000</b>	<b>112 790 000</b>
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	8 790 000	8 790 000
	<b>112 790 000</b>	<b>112 790 000</b>



## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	627 458	627 458
	<u>627 458</u>	<u>627 458</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-579 581	-564 797
-Årets avskrivning enligt plan	-14 784	-14 784
	<u>-594 365</u>	<u>-579 581</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 093</b>	<b>47 877</b>

## Övriga noter

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023	2022
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 875 000	31 875 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 875 000</b>	<b>31 875 000</b>

### Not 9 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Underskrifter

Stockholm 2024- -

Magnus Lohman

Sanna Jonsson

Helena Ljungbäck

Sandeep Singh

Jonny Kreft

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024- -

Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.05.2024 09:06

SENT BY OWNER:  
Rande Benyamen · 24.05.2024 11:27

DOCUMENT ID:  
Skes6CT7A

ENVELOPE ID:  
HkJ06RTX0-Skes6CT7A

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. <b>KARL MAGNUS LOHMAN</b> magnus.lohman@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 12:08 24.05.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/23) IP: 103.122.52.160
2. <b>Liv Sanna Elisabeth Jonsson</b> livsanna@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 12:45 24.05.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/01) IP: 151.236.206.208
3. <b>Helena Ljungbäck</b> hljungback@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 13:08 24.05.2024 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/12/12) IP: 94.234.99.100
4. <b>Sandeep Kaur Singh</b> sandi.singh@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 13:54 24.05.2024 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/25) IP: 83.185.243.212
5. <b>Jonny Rickard Krefth</b> johnnykrefth@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 15:16 24.05.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/30) IP: 90.129.201.33
6. <b>Karl Stefan Gustafsson</b> stefan@rbrb.se	Signed Authenticated	27.05.2024 09:06 24.05.2024 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/26) IP: 83.187.185.136

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Ankaret 1

Org.nr 769604-2550

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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 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 revisionsred 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 Ankaret 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

---

Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-05-27 07:07:05 UTC+00:00

Revisor

**Karl Stefan Gustafsson**



SE BankID - 780b2bd2-32f2-4c11-b9af-fdcc27b80815