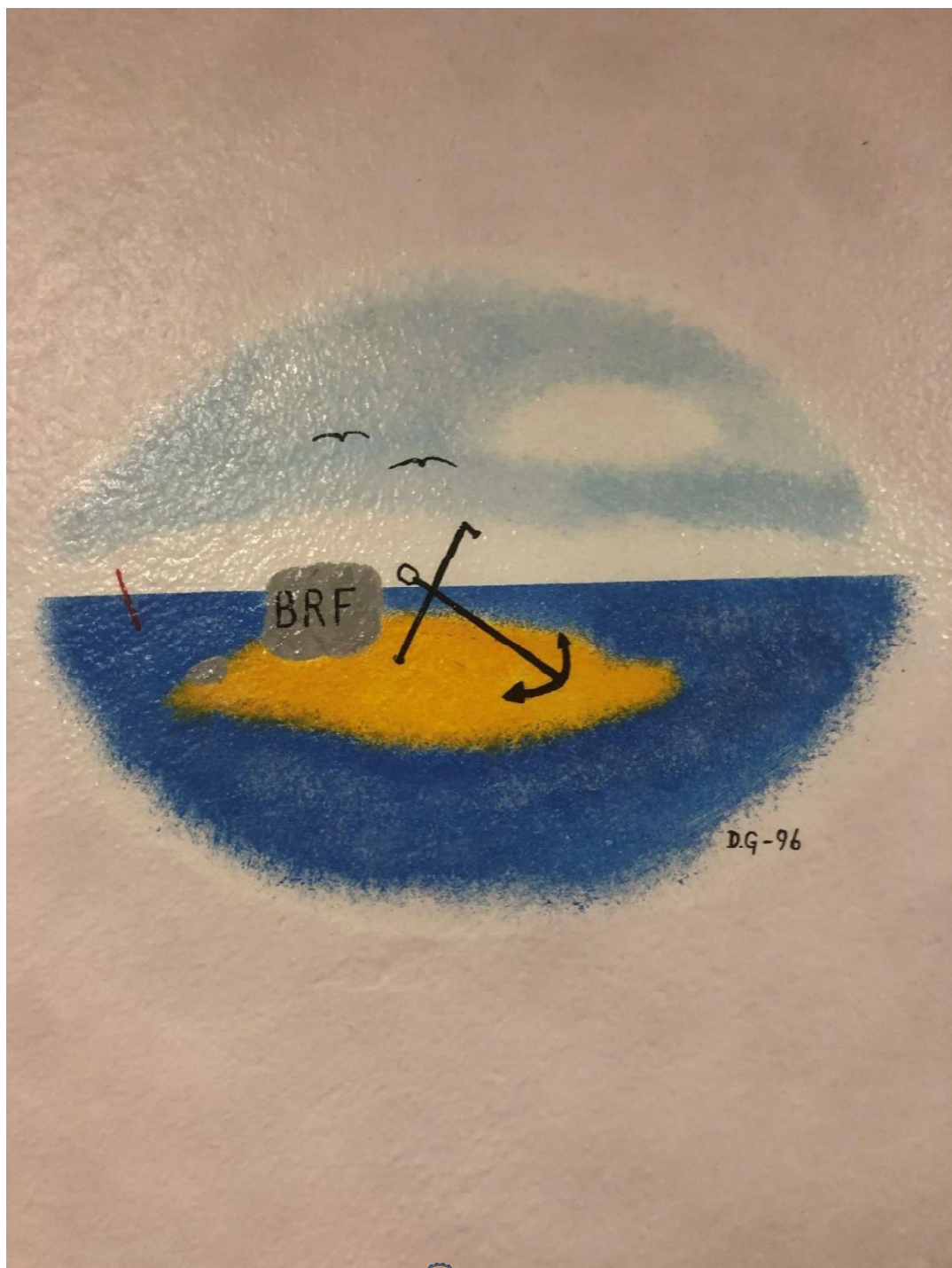


Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

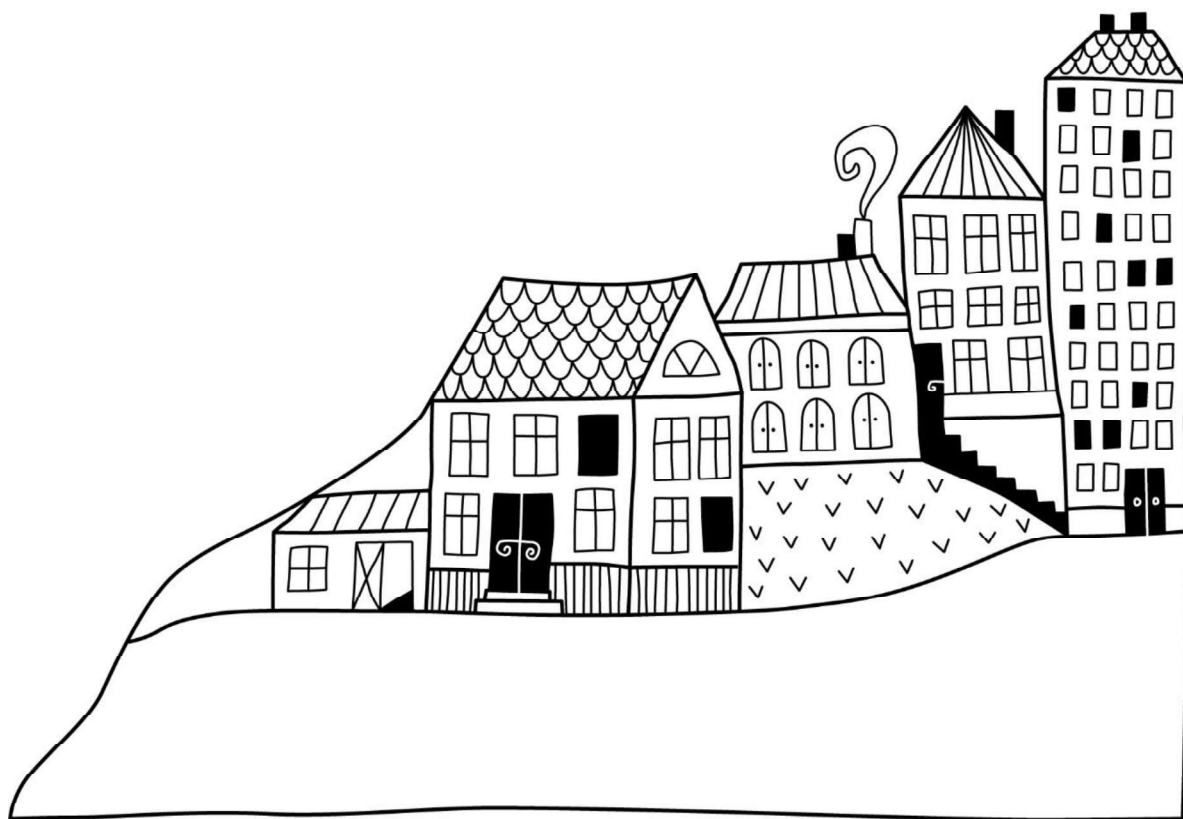
BRF Ankaret
Org nr: 714400-2933





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ankaret får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-02.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hinden 4 i Norrtälje kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Kungsgatan 20-24 i Norrtälje.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher AB (tidigare Proinova AB). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	18
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	5
Antal p-platser	13

Total tomtarea	4 697 m ²
Total bostadsarea	3 093 m ²
Total lokalarea	128 m ²

Årets taxeringsvärde	41 408 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 408 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
P Wallins bygg och fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 187 tkr och planerat underhåll för 86 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 616 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på 30 års sikt är 184 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Byte motorventil	2016
Belysningsstolpar	2016
Målning entrépartier	2016
Byte radventiler och termostater	2018
Huskropp utvändigt	2018
OVK	2019
Putslagning fasad	2019-2020
Ny undercentral	2020
Renovering tvättstuga/torkrum	2021-2022
Renovering styrelserum	2022
Omläggning cylindrar	2022
Balkongundersökning	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	21 500
Grävning och byte av avloppsrör	64 675



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Jänkälä	Ordförande	2024
Börje Follinger	Vice ordförande och sekreterare	2024
Michael Lundh	Ledamot	2024
Mattias Wattman	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rigmor Follinger	Suppleant	2024
Katarina Norlin	Suppleant	2024
Anna Lindström	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Persson, Strömbergs revisionsbyrå	Godkänd revisor	2024
Alexandra Lindqvist, Hammarbergs revisionsbyrå	Revisorssuppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonathan Norén	2024
Evelina Rydberg	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra fastigheter är gamla. Det betyder att en del åtgärder som gjorts tidigare inte fungerar längre.

Under året har vi t.ex. drabbats av översvämningar i hus 22. De berodde på stopp i avloppsrören som var en följd av en för enkel lösning vid stambytet.

När det var kallt i vintras under en längre tid frös flera stuprör. De kommer att behöva bytas ut under 2024.

Dessa händelser innebär utgifter som vi inte räknat med. Men tack vare att vi i varje situation söker bra lösningar till så låg kostnad som möjligt kommer vi ändå att klara av detta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 5 % 2023-01-01 och ytterligare 5 % 2023-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01 och ytterligare 10 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 293 400	2 063 364	2 059 860	1 982 130	1 922 374
Resultat efter finansiella poster	-218 774	-13 910	71 006	-200 537	106 311
Soliditet %	69	69	69	68	-24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	95	92	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	752	703	690	664	645
Energikostnad kr/kvm	287	266	261	233	239
Sparande kr/kvm	42	149	140	116	90
Skuldsättning kr/kvm	2 879	2 917	2 959	3 010	3 106
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 998	3 037	3 081	3 134	3 235
Räntekänslighet %	4,0	4,3	4,5	4,7	5,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exklusive eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör en förlust på -219 tkr. Jämfört med 2022 har föreningens reparationskostnader ökat med 175 tkr och räntekostnaderna för föreningens lån har ökat med 199 tkr. I december 2023 omsattes ett av föreningens lån från en ränta på 0,71 % till 4,78 %, vilket kommer innebära en ytterligare ökning av räntekostnader år 2024.

Styrelsen har upprättat en femårsbudget som indikerar höjning av årsavgifterna med 5% årligen år 2024-2028. Styrelsen ser över föreningens löpande kostnader för att se vilka eventuella besparingar som kan göras.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	216 050	24 013 436	1 401 233	-3 560 943	-13 910
Disposition enl. årsstämmobeslut				-13 910	13 910
Reservering underhållsfond			569 000	-569 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-86 175	86 175	
Överföring från uppskrivningsfonden		-100 185		100 185	
Årets resultat					-218 774
Vid årets slut	216 050	23 913 251	1 884 058	-3 957 493	-218 774

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 574 853
Årets resultat	-218 774
Årets fondreservering enligt stadgarna	-569 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 175
Årets avskrivning uppskrivningsfond	100 185
Summa	-4 176 267

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 4 176 267
---------------------------------	-------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 293 400	2 063 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 855	232 785
Summa rörelseintäkter		2 528 255	2 296 149
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 962 038	-1 747 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 636	-164 728
Personalkostnader	Not 6	-68 870	-66 754
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-266 655	-266 655
Summa rörelsekostnader		-2 479 199	-2 245 675
Rörelseresultat		49 056	50 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 398	5 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-269 228	-70 226
Summa finansiella poster		-267 830	-64 384
Resultat efter finansiella poster		-218 774	-13 910
Årets resultat		-218 774	-13 910

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 567 867	30 834 522
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 567 867	30 834 522
Summa anläggningstillgångar		30 567 867	30 834 522
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 000	0
Övriga fordringar	Not 13	30 852	31 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	128 347	129 291
Summa kortfristiga fordringar		160 199	160 319
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	985 270	1 000 811
Summa kassa och bank		985 270	1 000 811
Summa omsättningstillgångar		1 145 469	1 161 130
Summa tillgångar		31 713 336	31 995 652



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 050	216 050
Uppskrivningsfond		23 913 251	24 013 436
Fond för yttre underhåll		1 884 058	1 401 233
Summa bundet eget kapital		26 013 360	25 630 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 957 493	-3 560 943
Årets resultat		-218 774	-13 910
Summa fritt eget kapital		-4 176 267	-3 574 853
Summa eget kapital		21 837 093	22 055 867
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 777 337	0
Summa långfristiga skulder		3 777 337	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 495 172	9 394 509
Leverantörsskulder		138 721	155 329
Skatteskulder	Not 17	10 122	8 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	454 892	381 796
Summa kortfristiga skulder		6 098 907	9 939 785
Summa eget kapital och skulder		31 713 336	31 995 652



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-218 774	-13 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	266 655	266 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 881	252 745
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	120	-16 377
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	58 459	71 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 459	307 894
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-122 000	-136 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 000	-136 000
Årets kassaflöde	-15 541	171 894
Likvidamedel vid årets början	1 000 811	828 917
Likvidamedel vid årets slut	985 270	1 000 811
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Uppskrivning byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 142 900	1 991 064
Hyrer, lokaler	59 000	54 000
Hyrer, garage	46 500	45 000
Hyrer, p-platser	54 600	46 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-54 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 300	-13 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-6 000
Summa nettoomsättning	2 293 400	2 063 364

I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-TV och bredbandsavgifter	182 880	182 880
Övriga ersättningar	38 705	27 561
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	11 952	0
Övriga rörelseintäkter	1 320	22 344
Summa övriga rörelseintäkter	234 855	232 785

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-86 175	-228 725
Reparationer	-186 907	-12 152
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 420	-95 220
Försäkringspremier	-45 644	-39 875
Kabel- och digital-TV	-194 000	-184 860
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-716
Snö- och halkbekämpning	-82 180	-35 223
Förbrukningsinventarier	-6 064	-5 351
Vatten	-336 659	-325 979
Fastighetsel	-104 028	-66 232
Uppvärmning	-482 363	-463 283
Sophantering och återvinning	-115 145	-108 704
Förvaltningsarvode drift	-223 454	-181 220
Summa driftskostnader	-1 962 038	-1 747 538

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-102 624	-99 568
Lokalkostnader	0	-1 000
IT-kostnader	-4 425	-4 424
Arvode, yrkesrevisorer	-25 344	-18 500
Övriga förvaltningskostnader	-14 874	-4 715
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 813	-23 160
Representation	-2 738	-710
Kontorsmateriel	-5 135	-9 214
Telefon och porto	-139	-666
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-45	-22
Medlems- och föreningsavgifter	-6 420	0
Bankkostnader	-2 887	-2 300
Övriga externa kostnader	-5 192	-450
Summa övriga externa kostnader	-181 636	-164 728

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-38 250
Sammanträdesarvoden	-5 750	-16 750
Pensionskostnader	0	1 380
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader	-9 870	-13 134
Summa personalkostnader	-68 870	-66 754

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-100 185	-100 185
Avskrivningar standardförbättringar	-166 470	-166 470
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-266 655	-266 655

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	607	5 766
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	223	43
Övriga ränteintäkter	568	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 398	5 843

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-269 226	-70 142
Övriga räntekostnader	-2	-84
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-269 228	-70 226

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 178 050	1 178 050
Standardförbättringar	11 101 796	11 101 796
	12 279 846	12 279 846
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 279 846	12 279 846

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 178 050	-1 178 050
Standardförbättringar	-4 280 710	-4 114 239
	-5 458 759	-5 292 289

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-166 470	-166 470
	-166 470	-166 470

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	24 013 436	24 113 621
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-100 185	-100 185
	23 913 251	24 013 436
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 567 867	30 834 522

Varav

Byggnader	11 713 251	11 813 436
Mark	12 200 000	12 200 000
Standardförbättringar	6 654 616	6 821 086

Taxeringsvärden

Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	408 000	408 000

Totalt taxeringsvärde

	41 408 000	41 408 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 408 000</i>	<i>28 408 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	165 560	165 560
	165 560	165 560
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 560	165 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-165 560	-165 560
	-165 560	-165 560
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-165 560	-165 560
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-165 560	-165 560
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 000	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	30 852	31 028
Summa övriga fordringar	30 852	31 028

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 773	45 644
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 728	24 892
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 320	51 229
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	1 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 420	6 420
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 347	129 291

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	77 590	28 798
Transaktionskonto	907 680	972 013
Summa kassa och bank	985 270	1 000 811

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	9 272 509	9 394 509
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 481 172	-9 394 509
Långfristig skuld vid årets slut	3 777 337	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,53%	2023-01-28	3 805 337,00	-3 805 337,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2023-12-01	3 184 297,00	-3 132 297,00	52 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2023-12-01	2 404 875,00	-2 348 875,00	56 000,00	0,00
SPARBANKEN	4,78%	2024-11-15	0,00	5 481 172,00	0,00	5 481 172,00
SPARBANKEN	4,02%	2025-02-15	0,00	1 905 337,00	7 000,00	1 898 337,00
SPARBANKEN	4,82%	2028-02-28	0,00	1 900 000,00	7 000,00	1 893 000,00
Summa			9 394 509,00	0,00	122 000,00	9 272 509,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 14 000 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sparbankens lån om 5 481 172 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 8 662 509 kr

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	744
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	99 420	95 220
Debiterad preliminärskatt	-89 298	-87 813
Summa skatteskulder	10 122	8 151

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	35 796	7 106
Upplupna driftkostnader	70 151	16 863
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 417
Upplupna elkostnader	8 296	6 495
Upplupna vattenavgifter	0	28 660
Upplupna värmekostnader	63 077	62 802
Upplupna kostnader för renhållning	8 081	16 230
Upplupna revisionsarvoden	40 500	36 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 925	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	222 066	193 724
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454 892	381 796

Not 19 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 811 690	11 811 690

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Norrtälje, datum enligt elektronisk signatur



Eva Jänkälä



Börje Follinger



Michael Lundh



Mattias Wattman

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelse



Bo Persson, Strömbergs revisionsbyrå
Godkänd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514203487

Dokument

Brf Ankaret, Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-02 09:16:33 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)
Färdigställt 2024-04-05 11:03:59 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen

Signerare

Eva Jänkälä (EJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Lillemor Jänkälä"
Signerade 2024-04-02 10:23:20 CEST (+0200)

Börje Follinger (BF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Börje Follinger"
Signerade 2024-04-02 20:05:04 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514203487

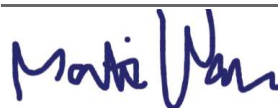
Michael Lundh (ML)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL LUNDH"

Signerade 2024-04-05 10:52:51 CEST (+0200)

Mattias Wattman (MW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS WATTMAN"

Signerade 2024-04-04 08:33:56 CEST (+0200)

Bo Persson (BP)
Strömbergs Revisionsbyrå AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
PERSSON"

Signerade 2024-04-05 11:03:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ankaret
Org.nr 714400-2933

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ankaret 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 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 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 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 BRF Ankaret 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.

Norrälje 2024-03-30

Bo Persson
Godkänd revisor

BRF Ankaret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Ankaret i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

