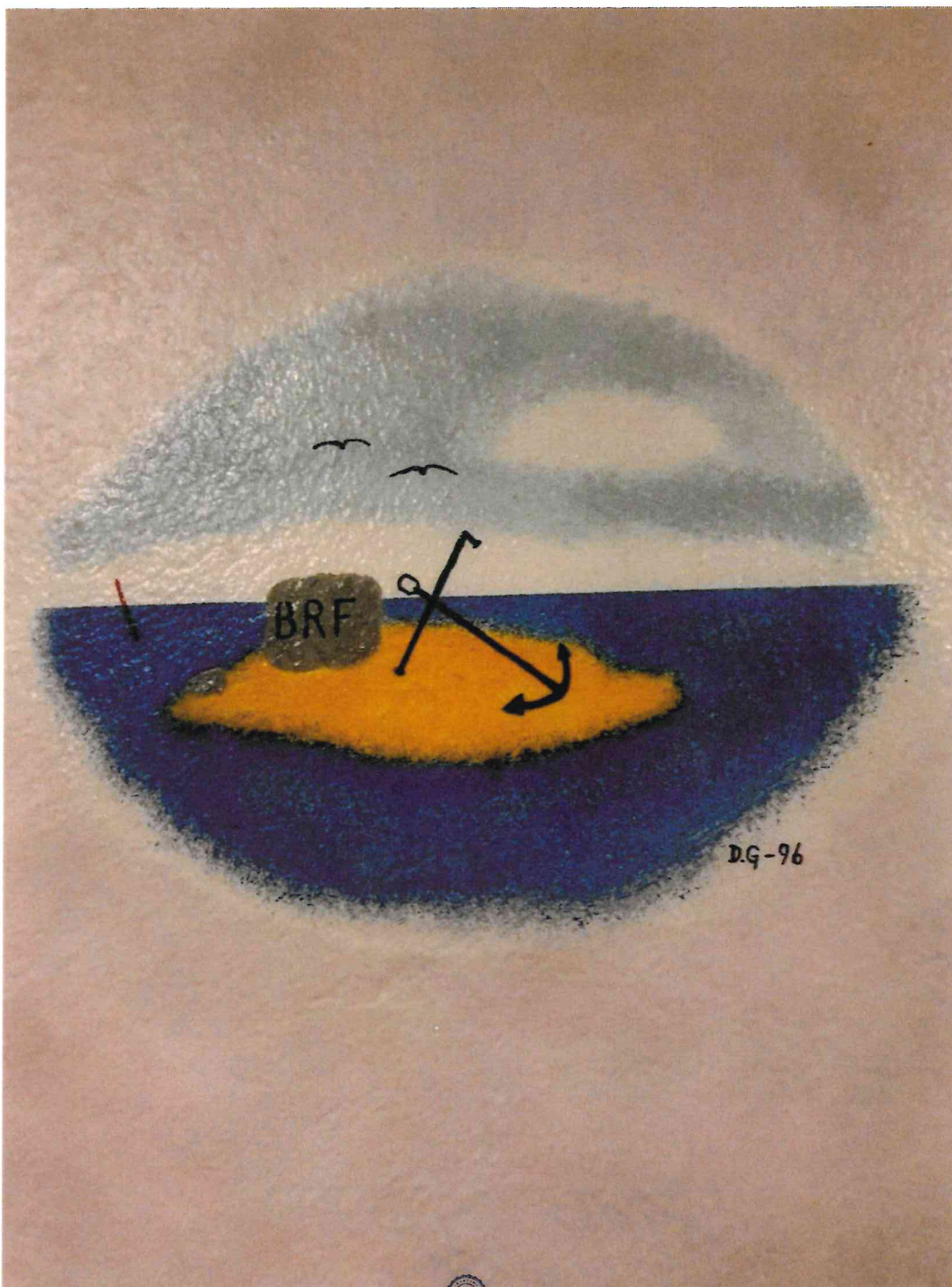


Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ankaret
Org nr: 714400-2933

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ankaret får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2024-05-15

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 Länsförsäkringar Stockholm. 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 till och med 2024-12-31
Nabo Group AB	Ekonomisk förvaltning från och med 2025-01-01
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 150 tkr och planerat underhåll för 165 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
Putslagning fasad	2019-2020
Ny undercentral	2020
Renovering tvättstuga/torkrum	2021-2022
Renovering styrelserum	2022
Omläggning cylindrar	2022
Balkongundersökning	2022
OVK	2019
Torktumlare	2023
Grävning och byte av avloppsrör	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Sopskåpsluckor	25 000
Rengöring ventilation	139 500

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	2025
Börje Follinger	Ledamot	2025
Mattias Wattman	Ledamot	2025
Michael Lundh	Ledamot	2025
Olle Sandhaag	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rigmor Follinger	Suppleant	2025
Katarina Norlin	Suppleant	2026
Adam Persson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer		
Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Persson, Strömbergs revisionsbyrå	Godkänd revisor	2025
Alexandra Lindqvist, Hammarbergs revisionsbyrå	Revisorssuppleant	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har slutfört rensningen av ventilationskanalerna. Pga pandemin kunde detta ej göras 2019 då föregående OVK utfördes. Vi har vidare åtgärdat återstående skavanker efter fönsterbytet 2017. Alla sopluckor har försetts med lås. Ett antal frostsprängda stuprör har bytts ut. Ett av föreningens lån omförhandlades i november. Räntekostnaden bedöms minska ca 100000 kr på årsbasis. Styrelsen har beslutat att från 1 jan 2025 nyttja NABO som administrativ förvaltare.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 10 % 2024-01-01 och ytterligare 15 % 2024-08-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften från och med 2025-01-01 med 5%.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett. (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 933	2 515	2 274	2 274	2 187
Resultat efter finansiella poster	-168	-219	-14	71	-201
Soliditet %	70	69	69	69	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	95	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	882	752	703	690	664
Energikostnad kr/kvm	341	287	266	261	233
Sparande kr/kvm	134	42	149	140	116
Skuldsättning kr/kvm	2 833	2 879	2 917	2 959	3 010
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 950	2 998	3 037	3 081	3 134
Räntekänslighet %	3,3	4,0	4,3	4,5	4,7

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår obligatoriskt tillägg för kabel-tv/bredband, se not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår obligatoriskt tillägg för kabel-tv/bredband, se not 2.

Energikostnad kr/kvm:

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

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. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör en förlust på -167 tkr. Efter påpekande från kommunen genomfördes rensning av ventilationskanalerna. Rensningen som ej var budgeterad uppgick till ca 140 tkr. Kostnaden för fjärrvärme höjdes med 25 % från årsskiftet vilket med ett slag höjde värmekostnaderna med ca 100 tkr. Kostnaden för vatten höjde med ca 18 %. Kostnaden steg därmed med ca 90 tkr.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	216 050	23 913 251	1 884 058	-3 957 493	-218 774
Disposition enl. årsstämmobeslut				-218 774	218 774
Reservering underhållsfond			569 000	-569 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-164 500	164 500	
Överföring från uppskrivningsfonden		-100 185		100 185	
Årets resultat					-167 894
Vid årets slut	216 050	23 813 066	2 288 558	-4 480 582	-167 894

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 176 267
Årets resultat	-167 894
Årets fondreservering enligt stadgarna	-569 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	164 500
Årets avskrivning uppskrivningsfond	100 185
Summa	-4 648 476

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 648 476

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 933 014	2 514 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 140	13 272
Summa rörelseintäkter		2 934 154	2 528 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 116 122	-1 962 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 235	-181 636
Personalkostnader	Not 6	-134 742	-68 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-266 655	-266 655
Summa rörelsekostnader		-2 694 754	-2 479 199
Rörelseresultat		239 400	49 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		741	1 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-408 035	-269 228
Summa finansiella poster		-407 294	-267 830
Resultat efter finansiella poster		-167 894	-218 774
Årets resultat		-167 894	-218 774



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	30 301 212	30 567 867
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 301 212	30 567 867
Summa anläggningstillgångar		30 301 212	30 567 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 000
Övriga fordringar	Not 11	246 043	30 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	49 106	128 347
Summa kortfristiga fordringar		295 149	160 199
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	617 539	985 270
Summa kassa och bank		617 539	985 270
Summa omsättningstillgångar		912 688	1 145 469
Summa tillgångar		31 213 900	31 713 336

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 050	216 050
Uppskrivningsfond		23 813 067	23 913 251
Fond för yttre underhåll		2 288 558	1 884 058
Summa bundet eget kapital		26 317 675	26 013 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 480 583	-3 957 493
Årets resultat		-167 894	-218 774
Summa fritt eget kapital		-4 648 476	-4 176 267
Summa eget kapital		21 669 199	21 837 093
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 879 000	3 777 337
Summa långfristiga skulder		1 879 000	3 777 337
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 244 509	5 495 172
Leverantörsskulder		1 521	138 721
Skatteskulder	Not 15	10 239	10 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	409 433	454 892
Summa kortfristiga skulder		7 665 702	6 098 907
Summa eget kapital och skulder		31 213 900	31 713 336



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	239 400	49 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	266 655	266 655
	506 055	315 711
Erhållen ränta	741	1 398
Erlagd ränta	-431 869	-240 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 927	76 571
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-134 950	120
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-158 708	29 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-218 731	106 459
 FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-149 000	-122 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-149 000	-122 000
 ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-367 731	-15 541
Likvida medel vid årets början	985 270	1 000 811
Likvida medel vid årets slut	617 539	985 270

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 565 677	2 142 900
Hyror, lokaler	72 000	59 000
Hyror, garage	48 000	46 500
Hyror, p-platser	62 400	54 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 600	-9 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-300
Kabel-tv och bredbandsavgifter*	161 280	182 880
Övriga ersättningar	33 260	38 705
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Summa nettoomsättning	2 933 014	2 514 983

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme och vatten.

**Obligatorisk avgift som ingår i begreppet "Årsavgift" i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	11 952
Övriga rörelseintäkter	1 140	1 320
Summa övriga rörelseintäkter	1 140	13 272

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-164 500	-86 175
Reparationer	-149 701	-186 907
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 880	-99 420
Försäkringspremier	-54 773	-45 644
Kabel- och digital-TV	-161 280	-194 000
Snö- och halkbekämpning	-48 088	-82 180
Förbrukningsinventarier	-801	-6 064
Vatten	-430 114	-336 659
Fastighetsel	-86 153	-104 028
Uppvärmning	-582 239	-482 363
Sophantering och återvinning	-128 658	-115 145
Förvaltningsarvode drift	-207 936	-223 454
Summa driftskostnader	-2 116 122	-1 962 038

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-107 817	-102 624
IT-kostnader	-4 425	-4 425
Arvode, yrkesrevisorer	-10 563	-25 344
Övriga förvaltningskostnader	-8 294	-14 874
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 904	-11 813
Representation	-2 283	-2 738
Kontorsmateriel	-7 665	-5 135
Telefon och porto	-300	-139
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 110	-45
Medlems- och föreningsavgifter	-6 420	-6 420
Konsultarvoden	-7 355	0
Bankkostnader	-3 679	-2 887
Övriga externa kostnader	-421	-5 192
Summa övriga externa kostnader	-177 235	-181 636

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-105 000	-52 500
Sammanträdesarvoden	-10 250	-5 750
Övriga kostnadsersättningar	-355	0
Övriga personalkostnader	0	-750
Sociala kostnader	-19 137	-9 870
Summa personalkostnader	-134 742	-68 870

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-100 185	-100 185
Avskrivningar tillkommande utgifter	-166 470	-166 470
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-266 655	-266 655

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-408 035	-269 226
Övriga räntekostnader	0	-2
	-408 035	-269 228

Summa räntekostnader och liknande resultatposter**Not 9 Byggnader och mark**
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 178 050	1 178 050
Byggnader	11 101 796	11 101 796
Standardförbättringar	12 279 846	12 279 846
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 178 050	-1 178 050
Byggnader	-4 447 180	-4 280 710
Standardförbättringar	-5 625 230	-5 458 759
Årets avskrivningar	-166 470	-166 470
Årets avskrivning standardförbättringar	-166 470	-166 470
	-5 791 700	-5 625 230
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Ackumulerade upp- och nedskrivningar	23 913 251	24 013 436
Ingående uppskrivningar	-100 185	-100 185
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	23 813 066	23 913 251
	30 301 212	30 567 867
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	11 613 067	11 713 251
Byggnader	12 200 000	12 200 000
Mark	6 488 146	6 654 616
Standardförbättringar		
Taxeringsvärden	41 000 000	41 000 000
Bostäder	408 000	408 000
Lokaler		
	41 408 000	41 408 000
Totalt taxeringsvärde	28 408 000	28 408 000
varav byggnader	13 000 000	13 000 000
varav mark		

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 795	30 852
Klientmedelskonto Nabo	208 248	0
Summa övriga fordringar	246 043	30 852

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	54 773
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	25 728
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 580	40 320
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	1 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 420	6 420
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 106	128 347

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	77 590	77 590
Transaktionskonto	539 949	907 680
Summa kassa och bank	617 539	985 270

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 123 509	9 272 509
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 000	-14 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 237 509	-5 481 172
Långfristig skuld vid årets slut	1 879 000	3 777 337

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	4,02%	2025-02-15	1 898 337,00	0,00	7 000,00	1 891 337,00
SPARBANKEN	2,90%	2025-11-15	5 481 172,00	0,00	135 000,00	5 346 172,00
SPARBANKEN	4,07%	2028-02-28	1 893 000,00	0,00	7 000,00	1 886 000,00
Summa			9 272 509,00	0,00	149 000,00	9 123 509,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 7 000 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 1 891 337 kr och 5 346 172 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 8 513 509 kr.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	101 880	99 420
Debiterad preliminärskatt	-91 641	-89 298
Summa skatteskulder	10 239	10 122

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	11 962	35 796
Upplupna driftskostnader	18 475	70 151
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 680	0
Upplupna elkostnader	8 485	8 296
Upplupna vattenavgifter	36 000	0
Upplupna värmekostnader	64 000	63 077
Upplupna kostnader för renhållning	21 473	8 081
Upplupna revisionsarvoden	15 000	40 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	6 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 358	222 066
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 433	454 892



Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 811 690	11 811 690

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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

Eva Jänkälä

Börje Follinger

Mattias Wattman

Michael Lundh

Mattias Wattman

Michael Lundh

Olle Sandhaag

Olle Sandhaag

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelse

Bo Persson

Bo Persson, Strömbergs revisionsbyrå
Godkänd revisor

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 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 2024-12-31 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 2024 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:

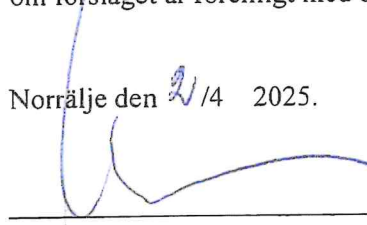
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 2/4 2025.


Bo Persson
Godkänd revisor