

Brf Ankaret 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Byhis6gWeg-HyTij6xWgl

Innehållsförteckning:	Sida
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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 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.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2038-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

Ankaret 1 byggdes år 1882/1890/1929 med ombyggnadsår 1937 och 1987.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-31. På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ninnie Karlsson	Ordförande
Magnus Lohman	Ledamot
Britta Sjöblom	Ledamot
Johnny Kreft	Ledamot
Sandeep Singh	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Sandeep Singh avgick 2024-08-31, Johnny Kreft avgick 2025-01-31.

Revisor har varit Stefan Gustafsson och Richard Deogun revisorssuppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Adam Näslund och Richard Deogun.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	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
2023-2025	Åtgärder av OVK anmärkningar
2023-2025	Renovering av soprum
2025	Renovering badrum hyresrätt

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 20 procent.

Föreningen har från 1 januari 2025 höjt avgifterna med 5%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 73 st. Under året har 9 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 71 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust består av generellt ökade kostnader och vattenläckor som drabbat föreningen, styrelsen har sett över avgiftsnivån i föreningen och ökat från 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 974	1 790	1 709	1 569
Resultat efter fin. poster (tkr)	-149	-760	-269	-2 031
Soliditet (%)	99	98	99	99
Årsavgifter kr/kvm (kr)	378	321	292	308
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm (kr)	230	217	201	215
Sparande per kvm (kr)	58	-112	19	59
Årsavgifternas andel i procent - av totala rörelseintäkter (%)	44	40	39	39

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	1 628 777	-12 637 207	-760 181	46 842 012

Resultatdisposition enl föreningsstämman

Förändring av fond för yttre underhåll			209 540	-209 540		
Balanseras i ny räkning				-760 181	760 181	
Årets resultat					-149 076	-149 076
Belopp vid årets utgång	36 232 276	22 378 347	1 838 317	-13 606 928	-149 076	46 692 936

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i>	
Ansamlad förlust	-13 606 928
Årets förlust	-149 076
Totalt	-13 756 004
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	338 370
- i ny räkning överföres	-14 094 374
Summa	-13 756 004

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 973 721	1 790 253
Övriga rörelseintäkter		899	17 533
Summa rörelseintäkter		1 974 620	1 807 786
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 705 734	-2 141 529
Övriga externa kostnader	4	-18 639	-17 930
Personalkostnader och arvoden	5	-98 565	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 296	-321 696
Summa rörelsekostnader		-2 132 234	-2 579 720
Rörelseresultat		-157 614	-771 934
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 606	11 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68	-205
Summa finansiella poster		8 538	11 753
Resultat efter finansiella poster		-149 076	-760 181
Resultat före skatt		-149 076	-760 181
Årets resultat		-149 076	-760 181

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 559 164	46 866 094
Inventarier, maskiner och installationer	7	30 727	33 093
Summa materiella anläggningstillgångar		46 589 891	46 899 187
Summa anläggningstillgångar		46 589 891	46 899 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	12 170
Övriga fordringar		44 322	44 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 101	133 512
Summa kortfristiga fordringar		124 423	189 900
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		631 459	758 091
Summa kassa och bank		631 459	758 091
Summa omsättningstillgångar		755 882	947 991
SUMMA TILLGÅNGAR		47 345 773	47 847 178

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 610 623	58 610 623
Fond för yttre underhåll		1 838 317	1 628 777
Summa bundet eget kapital		60 448 940	60 239 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 606 928	-12 637 207
Årets resultat		-149 076	-760 181
Summa fritt eget kapital		-13 756 004	-13 397 388
Summa eget kapital		46 692 936	46 842 012
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		79 523	368 441
Skatteskulder		14 942	16 914
Övriga skulder		130 135	171 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		428 237	448 198
Summa kortfristiga skulder		652 837	1 005 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 345 773	47 847 178

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-157 614	-771 934
Avskrivningar	309 296	321 696
Erlagd ränta och ränteintäkter	8 539	11 753
	<u>160 221</u>	<u>-438 485</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	160 221	-438 485
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	12 170	-12 170
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	53 306	-51 215
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-288 918	243 250
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>-63 411</u>	<u>116 448</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-126 632	-142 172
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
 Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-
 Årets kassaflöde	-126 632	-142 172
Likvida medel vid årets början	758 091	900 263
Likvida medel vid årets slut	631 459	758 091

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

	2024	2023
Årsavgifter (Ingår värme, vatten, bredband och TV)	861 564	732 152
Hyror bostäder	49 380	49 378
Hyror lokaler	1 017 689	979 845
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 780	13 396
Övriga hyresintäkter	22 308	15 482
	1 973 721	1 790 253

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	54 418	13 359
Städning	64 647	79 005
Tillsyn, besiktning, kontroller	30 308	23 322
Trädgårdsskötsel	2 183	6 903
Snöröjning	25 577	38 637
Sotning	-	4 117
Reparationer	75 458	213 700
Vattenskada	234 298	347 756
El	58 467	72 647
Uppvärmning	460 134	427 258
Vatten	116 434	99 702
Sophämtning	90 380	72 511
Försäkringspremie	101 401	109 140
Självrisk	-	120 000
Fastighetsavgift bostäder	81 500	79 450
Fastighetsskatt lokaler	87 900	87 900
Övriga fastighetskostnader	3 795	3 587
Kabel-tv/Bredband/IT	72 067	80 456
Förvaltningsarvode ekonomi	77 810	73 739
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 244	1 205
Panter och överlåtelser	24 524	19 528
Juridiska åtgärder	26 860	29 415
Övriga externa tjänster	10 329	9 362
	1 705 734	2 012 699
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	128 830
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 705 734	2 141 529

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionarvode	18 639	17 930
Summa	18 639	17 930

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	23 565	23 565
Summa	98 565	98 565

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
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
	53 081 475	53 081 475
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 215 381	-5 908 469
-Årets avskrivning enligt plan	-306 930	-306 912
	-6 522 311	-6 215 381
Redovisat värde vid årets slut	46 559 164	46 866 094
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 295 000	36 295 000
Mark	76 495 000	76 495 000
	112 790 000	112 790 000
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	8 790 000	8 790 000
	112 790 000	112 790 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	627 458	627 458
	627 458	627 458
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-594 365	-579 581
-Årets avskrivning enligt plan	-2 366	-14 784
	-596 731	-594 365
Redovisat värde vid årets slut	30 727	33 093

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2024	2023
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 875 000	31 875 000
Summa ställda säkerheter	31 875 000	31 875 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm 2025- -

Ninnie Karlsson

Magnus Lohman

Britta Sjöblom

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025- -

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor



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 fastighetsskötsel.
- *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.



Document history

COMPLETED BY ALL
14.05.2025 20:41
SENT BY OWNER
Suzi Warty - 13.05.2025 15:39
DOCUMENT ID
HyTij6xWgl
ENVELOPE ID
Byhis6gWeg-HyTij6xWgl

DOCUMENT NAME
Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	DATE/TIME	AUTHENTICATION	IP ADDRESS
1. Ninnie Moa Felicia Karlsson ninnie.karlsson@outlook.com	Signed Authenticated	13.05.2025 18:52 13.05.2025 18:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/09) IP: 94.254.95.206
2. KARL MAGNUS LOHMAN magnus.lohman@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 16:30 14.05.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/23) IP: 94.254.95.218
3. Britta Ingegerd Sjöblom britta.sjoblom@lakeflower.net	Signed Authenticated	14.05.2025 20:39 14.05.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/27) IP: 94.191.152.100
4. Karl Stefan Gustafsson stefan@rbrb.se	Signed Authenticated	14.05.2025 20:41 14.05.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/26) IP: 78.70.150.129

* 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 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 och kassaflöde 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 Bostadsrättsföreningen Ankaret 1 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.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital 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>

2025-05-14 18:41:50 UTC+00:00

Revisor

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - ffb6df2d-ac56-413d-9393-16e899be3a3f