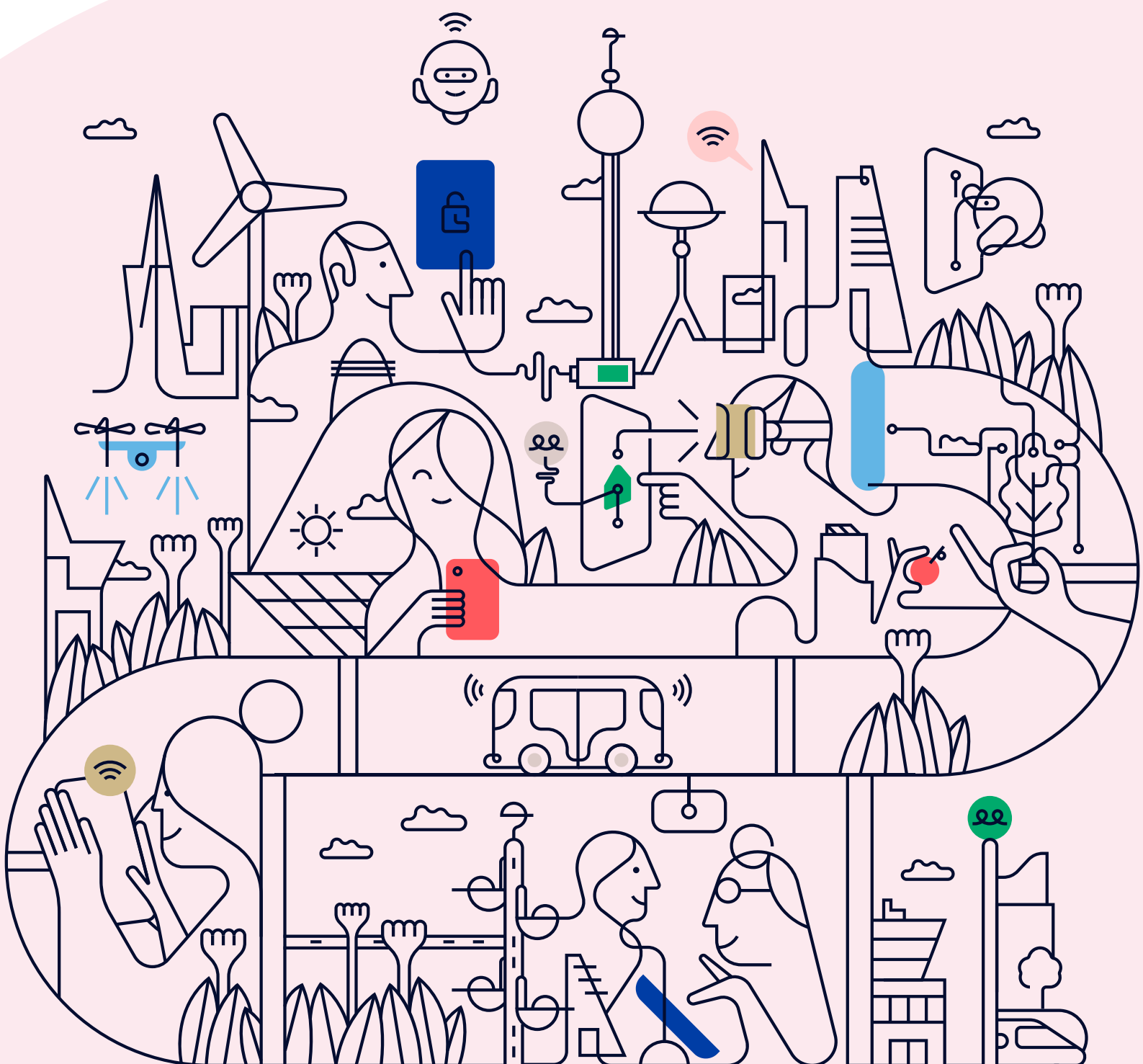




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankaret, Tungelsta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar har anmälts för registrering hos Bolagsverket 2024-05-29.

Säte

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 5 481 kvm och 5 lokaler om 283 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Anders Gustavsson	Ordförande
Eva Lundmark	Styrelseledamot
Gert Anders Abrahamsson	Styrelseledamot
Hans Christer Meurk	Styrelseledamot
Kurt Håkan Engborg	Styrelseledamot
Monika Elisabeth Sporre	Suppleant
Ulla Christin Wettersten	Suppleant

Valberedning

Annette Löwerdahl
Lotta Malmberg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Suzanne Messo Revisor Ernst& Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-07. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Rörstambyte bottenplatta hus 15 Etapp 2
2022	●	Digitalt bokningssystem Rörstambyte bottenplatta hus 15 - Etapp 1 Digitala låsanordningar - Entréer
2020-2021	●	Mekanisk ventilation - Åtgärd för radon
2020	●	Renovering av tvättstuga Stamspolning
2015	●	Snörasskydd
2009	●	Bergvärme
1999	●	Rörstambyte
1995	●	Omputsning av fasad Nya balkonger Fönsterrenovering - Byte
1993	●	Nya sophus
1991	●	Omläggning av tak Nytt gårdsbjälklag

Planerade underhåll

2023	●	Upprustning av utomhusmiljö Ventilation Värmepumpar
------	---	---

Avtal med leverantörer

Internet	Tele2
Ekonomisk/Fastighetsförvaltning	SBC
Oljepanna	Energivärme stockholm AB
Brandskydd	Anticimex
Internet	Telia
Sophantering	SRV
Trappstädning	JM Städ
Gårdsskötsel	Pangea
Underscentral	Driftec AB

Hostingavtal Axlås
Parkering Qsg Bevakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Rörstambyte bottenplatta hus 15 etapp 2

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 270 995	3 904 536	3 806 082	3 828 354
Resultat efter fin. poster	-888 689	-1 675 895	25 418	-428 547
Soliditet (%)	40	43	48	41
Yttre fond	2 321 550	920 129	782 520	625 104
Taxeringsvärde	65 230 000	65 230 000	52 472 000	52 472 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	674	619	613	613
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,0	86,9	88,2	87,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 682	1 722	1 762	1 803
Skuldsättning per kvm	1 599	1 637	1 676	1 714
Sparande per kvm	77	-118	108	182
Elkostnad per kvm totalyta, kr	155	168	115	75
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	17	53	15	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	51	41	40
Energikostnad per kvm	224	271	171	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	1,54	1,46	1,60
Räntekänslighet	2,49	2,78	2,87	2,94

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av ökade kostnader under 2023 samt reparation av stamledning i fastigheten, tog styrelsen beslut att höja medlemsavgiften med 10% även lokalhyran.

Även 2022 hade vi ökade driftskostnader och reparation av stamledning som då resulterade i ett negativt resultat.

Vi har höjt medlemsavgiften 8% 2024

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	714 800	-	-	714 800
Inträdesavgifter	340	-	-	340
Upplåtelseavgifter	1 417 572	-	-	1 417 572
Fond, yttre underhåll	920 129	-438 579	1 840 000	2 321 550
Reservfond	76 918	-	-	76 918
Balanserat resultat	6 246 449	-1 237 315	-1 840 000	3 169 133
Årets resultat	-1 675 895	1 675 895	-888 689	-888 689
Eget kapital	7 700 313	0	-888 689	6 811 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 009 133
Årets resultat	-888 689
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 840 000
Totalt	2 280 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	760 224
Balanseras i ny räkning	3 040 688

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 270 995	3 904 536
Övriga rörelseintäkter	3	238 317	17 444
Summa rörelseintäkter		4 509 312	3 921 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 812 910	-4 029 407
Övriga externa kostnader	9	-563 745	-563 255
Personalkostnader	10	-290 774	-307 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-573 628	-555 650
Summa rörelsekostnader		-5 241 057	-5 455 961
RÖRELSERESULTAT		-731 745	-1 533 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 346	4 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-176 290	-146 762
Summa finansiella poster		-156 944	-141 914
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-888 689	-1 675 895
ÅRETS RESULTAT		-888 689	-1 675 895

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	11 814 760	12 310 916
Markanläggningar	13	1 599 697	1 641 541
Maskiner och inventarier	14	44 463	80 091
Summa materiella anläggningstillgångar		13 458 920	14 032 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 462 420	14 036 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		128 786	104 071
Övriga fordringar	16	3 310 526	3 580 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 892	0
Summa kortfristiga fordringar		3 441 204	3 684 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 441 204	3 684 757
SUMMA TILLGÅNGAR		16 903 624	17 720 805

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 132 372	2 132 372
Fond för yttre underhåll		2 321 550	920 129
Aktiekapital		340	340
Reservfond		76 918	76 918
Summa bundet eget kapital		4 531 180	3 129 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 169 133	6 246 449
Årets resultat		-888 689	-1 675 895
Summa fritt eget kapital		2 280 444	4 570 554
SUMMA EGET KAPITAL		6 811 624	7 700 313
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 968 488	7 356 776
Summa långfristiga skulder		8 968 488	7 356 776
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	249 312	2 079 282
Leverantörsskulder		347 613	184 937
Skatteskulder		18 582	17 517
Övriga kortfristiga skulder		127 038	35 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	380 966	346 269
Summa kortfristiga skulder		1 123 511	2 663 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 903 624	17 720 805

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-731 745	-1 533 981
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	573 628	555 650
	-158 117	-978 330
Erhållen ränta	19 346	4 848
Erlagd ränta	-165 264	-146 878
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-304 035	-1 120 360
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 656	-41 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	278 740	64 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-155 951	-1 098 099
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-547 224
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-547 224
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-218 258	-222 628
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-218 258	-222 628
ÅRETS KASSAFLÖDE	-374 209	-1 867 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 572 276	5 440 227
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 198 067	3 572 276

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ankaret, Tungalsta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	1,5 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1,5 - 6,6 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. En väsentlig skillnad jämfört med tidigare års princip är att avsättningen görs enhetligt med föreningens underhållsplan. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 605 043	3 302 150
Hysesintäkter lokaler	340 904	326 060
Hysesintäkter p-plats	158 084	155 687
Hysesintäkter förråd	11 820	11 820
Deb. fastighetsskatt	13 824	0
Intäkter kabel-TV	91 800	91 800
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 250	0
Pantsättningsavgift	5 250	17 147
Överlåtelseavgift	13 130	0
Andrahandsuthyrning	29 889	0
Öres- och kronutjämning	1	-127
Summa	4 270 995	3 904 536

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	182 443	0
Övriga intäkter	16 469	17 444
Försäkringsersättning	39 405	0
Summa	238 317	17 444

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	106 107	103 119
Fastighetsskötsel utöver avtal	619	7 739
Fastighetsskötsel gård enl avtal	113 184	94 773
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	101 023	5 113
Städning enligt avtal	136 841	89 508
Städning utöver avtal	0	87 500
Sotning	1 587	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 750	0
Brandskydd	22 136	20 804
Myndighetstillsyn	3 798	0
Gårdkostnader	8 719	15 369
Gemensamma utrymmen	0	796
Snöröjning/sandning	93 440	68 600
Serviceavtal	3 420	10 789
Förbrukningsmaterial	3 799	19 926
Summa	638 423	524 036

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	16 825	0
Hyseslokaler	0	4 113
Tvättstuga	12 552	15 894
Trapphus/port/entr	4 551	3 419
Dörrar och lås/porttele	13 055	11 188
VVS	288 357	696 077
Värmeanläggning/undercentral	10 081	77 266
Ventilation	64 125	0
Elinstallationer	2 100	6 252
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 718
Tak	11 188	0
Fasader	15 637	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	82 849
Summa	438 471	899 776

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	74 200
Lokaler	0	364 379
Entr/trapphus	71 550	0
VVS	688 674	0
Summa	760 224	438 579

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	895 470	966 210
Olja	98 768	303 305
Vatten	296 696	291 699
Sophämtning/renhållning	177 066	126 092
Grovsopor	0	1 074
Summa	1 468 000	1 688 380

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	194 113	168 794
Kabel-TV	134 379	127 116
Bredband	17 990	27 716
Fastighetsskatt	161 310	155 010
Summa	507 792	478 636

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	986	725
Tele- och datakommunikation	32 368	20 909
Juridiska åtgärder	25 013	82 088
Inkassokostnader	1 024	6 043
Revisionsarvoden extern revisor	66 750	51 125
Styrelseomkostnader	0	16 582
Fritids och trivselkostnader	0	799
Föreningskostnader	45 968	9 240
Förvaltningsarvode enl avtal	221 181	214 995
Överlåtelsekostnad	20 218	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Övriga förvaltningsarvoden	25 394	25 394
Administration	8 826	51 449
Konsultkostnader	100 177	75 946
Bostadsrätterna Sverige	7 960	7 960
Summa	563 745	563 255

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	183 268	183 268
Löner till kollektivanst	51 900	0
Lön - fastighetsskötare	321	31 500
Lön - övrigt	2 679	0
Övriga arvoden	0	36 000
Arbetsgivaravgifter	52 606	56 881
Summa	290 774	307 649

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	176 278	146 762
Dröjsmålsränta	12	0
Summa	176 290	146 762

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 502 767	21 955 543
Årets inköp	0	547 224
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 502 767	22 502 767
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 191 851	-9 713 676
Årets avskrivning	-496 156	-478 175
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 688 007	-10 191 851
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 814 760	12 310 916
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>608 000</i>	<i>608 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 388 000	48 388 000
Taxeringsvärde mark	16 842 000	16 842 000
Summa	65 230 000	65 230 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 424 181	2 424 181
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 424 181	2 424 181
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-782 640	-740 795
Årets avskrivning	-41 844	-41 845
Utgående ackumulerad avskrivning	-824 484	-782 640
Utgående restvärde enligt plan	1 599 697	1 641 541

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	220 338	220 338
Utgående anskaffningsvärde	220 338	220 338
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-140 247	-104 617
Avskrivningar	-35 628	-35 630
Utgående avskrivning	-175 875	-140 247
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 463	80 091

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	112 459	8 410
Transaktionskonto	2 129 893	2 517 548
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 310 526	3 580 686

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 892	0
Summa	1 892	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2025-03-28	2,27 %	965 625	978 125
SEB	2024-03-28	1,19 %	1 025 927	1 038 831
Handelsbanken	2024-03-01	4,77 %	1 158 584	1 171 900
Handelsbanken	2027-09-01	1,36 %	1 231 200	1 245 600
Handelsbanken	2027-09-30	1,29 %	498 000	522 000
Handelsbanken	2026-06-30	0,94 %	708 398	717 090
Handelsbanken	2024-01-02	4,78 %	712 310	725 420
Handelsbanken	2024-06-30	0,94 %	587 616	619 616
Handelsbanken	2026-01-30	2,31 %	688 880	731 056
Handelsbanken	2024-07-30	0,96 %	512 540	544 540
Handelsbanken	2025-09-01	3,73 %	672 723	680 567
Handelsbanken	2025-09-01	3,73 %	455 997	461 313
Summa			9 217 800	9 436 058
Varav kortfristig del			249 312	2 079 282

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 971 240 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	23 473	12 447
Förutbet hyror/avgifter	357 493	333 822
Summa	380 966	346 269

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 969 000	15 969 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av medlemsavgift 8% från och med 2024-03-01

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

Anders Gustavsson
Ordförande

Eva Lundmark

Gert Anders Abrahamsson

Hans Christer Meurk

Kurt Håkan Engborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Suzanne Messo
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2024 08:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.05.2024 15:35

DOCUMENT ID:

S1bB5e-LN0

ENVELOPE ID:

rklV9gW8ER-S1bB5e-LN0

DOCUMENT NAME:

Brf Ankaret, Tungalsta, 712400-0048 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA LUNDMARK lundmark_eva@hotmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 15:54 30.05.2024 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/05) IP: 83.251.120.185
2. Kurt Håkan Engborg h.engborg@telia.com	Signed Authenticated	30.05.2024 16:07 30.05.2024 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/25) IP: 2.249.61.202
3. ANDERS GUSTAVSSON andersankaret@telia.com	Signed Authenticated	30.05.2024 16:09 30.05.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/18) IP: 213.112.155.64
4. GERT ANDERS ABRAHAMSSON gert@wolmer.se	Signed Authenticated	30.05.2024 17:11 30.05.2024 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/02/06) IP: 92.34.28.187
5. Hans Christer Meurk christer.meurk@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 18:44 30.05.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/02) IP: 165.225.20.227
6. SUZANNE MESSO suzanne.messo@se.ey.com	Signed Authenticated	31.05.2024 08:11 31.05.2024 07:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 78.66.175.232

* 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 Brf Ankaret Tungelsta, org.nr 712400-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankaret Tungelsta för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ankaret Tungelsta för år 2023, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Suzanne Messo
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2024 08:12

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.05.2024 15:35

DOCUMENT ID:

Skr9x-U4C

ENVELOPE ID:

H1-N9g-UN0-Skr9x-U4C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUZANNE MESSO	 Signed	31.05.2024 08:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03)
suzanne.messo@se.ey.com	Authenticated	31.05.2024 08:11	Low	IP: 78.66.175.232

* 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