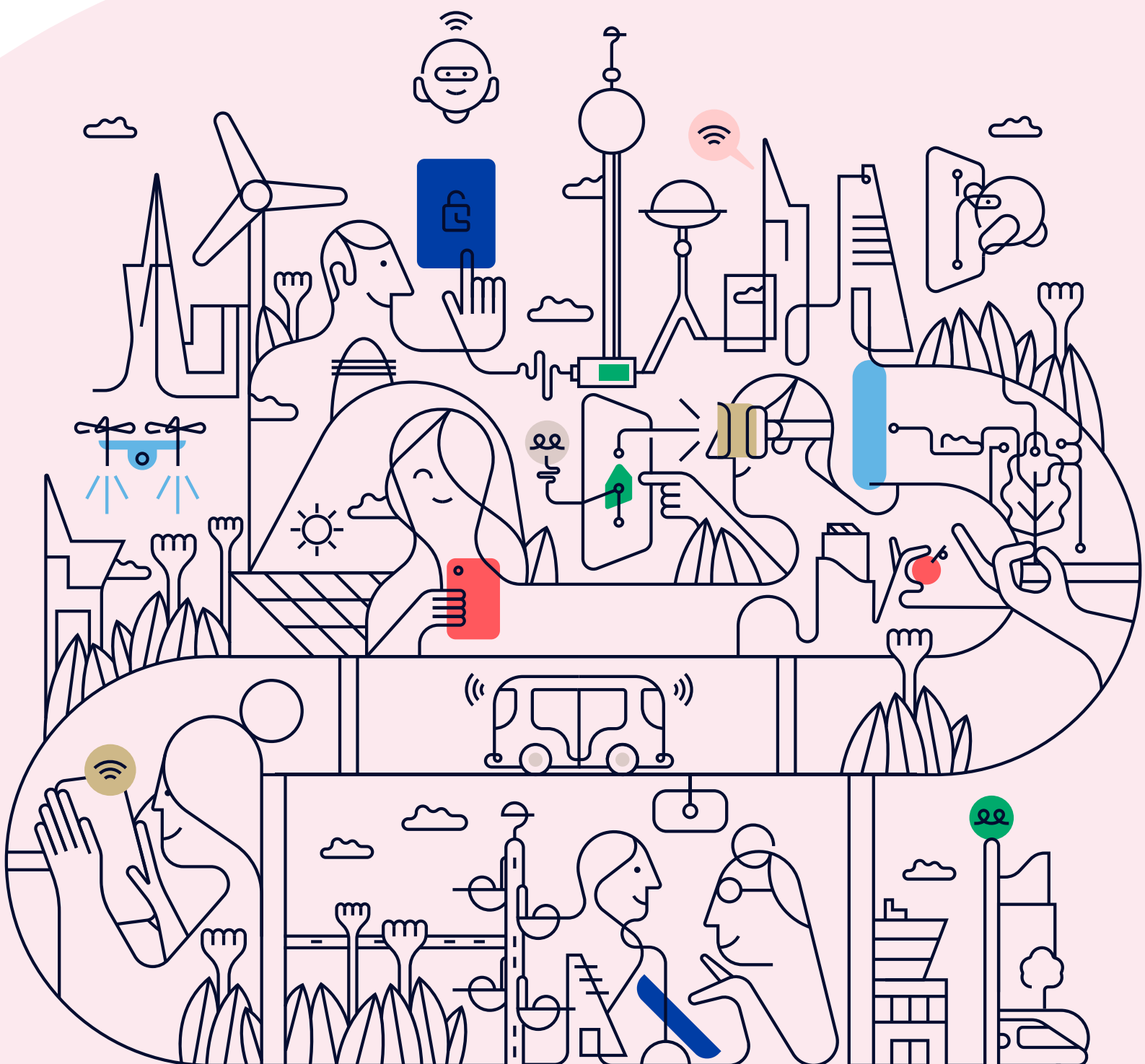




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankaret, Tungelsta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅLSTA 24:1	1963	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Försäkring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 5 481 kvm, 5 lokaler om 283 kvm samt 10 förråd om 46 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 810 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Gustavsson	Ordförande
Gert Anders Abrahamsson	Styrelseledamot
Kurt Håkan Engborg	Styrelseledamot
Monika Elisabeth Sporre	Styrelseledamot
Eva Lundmark	Styrelseledamot
Sabrina Cimirotic Cop	Suppleant
Erik Olof Nilsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-17. Motioner från ordinarie stämman 2025-06-03 hanterades då på nytt pga fel vid hantering inför den ordinarie stämman

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1991** ● Nytt gårdsbjälklag
Omläggning av tak
- 1993** ● Nya sophus
- 1995** ● Omputsning av fasad
Nya balkonger
Fönsterrenovering - Byte
- 1999** ● Rörstambyte
- 2009** ● Bergvärme
- 2015** ● Snörasskydd
- 2020** ● Renovering av tvättstuga
Stamspolning
- 2020-2021** ● Mekanisk ventilation - Åtgärd för radon
- 2022** ● Digitalt bokningssystem
Digitala låsanordningar - Entréer
Rörstambyte bottenplatta hus 15 - Etapp 1
- 2023** ● Stamspolning
Rörstambyte bottenplatta hus 15 Etapp 2
- 2024** ● Ovk
- 2025** ● Renovering av fönster hus 13-15

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av fönster hus 9-11
Förbättringar av värmesystemet
Visst underhåll av fasaden
Byte av värmeelement

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Anticimex
Ekonomisk/Fastighetsförvaltning	SBC
Gårdsskötsel	Pangea
Hostingavtal	Axlås
Internet	Tele2
Internet	Telia
Oljepanna	Energivärme stockholm AB
Parkering	Qsg Bevakning
Sophantering	SRV
Trappstädning	Alltime städ AB
Underscentral	Driftec AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 789 249	4 543 173	4 270 995	3 904 536
Resultat efter fin. poster	-145 378	-4 578	-888 689	-1 675 895
Soliditet (%)	39	41	40	43
Yttre fond	4 844 146	3 401 264	2 321 550	920 129
Taxeringsvärde	66 978 000	65 230 000	65 230 000	65 230 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	765	724	674	619
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	87,8	82,0	86,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 593	1 637	1 682	1 722
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 503	1 556	1 599	1 637
Sparande / kvm totalyta, kr	172	140	77	-118
Elkostnad / kvm totalyta, kr	120	132	155	168
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	25	-	17	53
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	63	51	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	195	224	271
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	2,77	1,89	1,54
Räntekänslighet (%)	2,08	2,26	2,49	2,78

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

Förlusten beror på stora underhållskostnader under året, men vi har ett positivt kassaflöde. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årsavgifterna höjs med 2% per 260201

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	714 800	-	-	714 800
Upplåtelseavgifter	1 417 572	-	-	1 417 572
Fond, yttre underhåll	3 401 264	-397 056	1 839 938	4 844 146
Reservfond	76 918	-	-	76 918
Balanserat resultat	1 200 730	392 478	-1 839 938	-246 730
Årets resultat	-4 578	4 578	-145 378	-145 378
Eget kapital	6 806 706	0	-145 378	6 661 328

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 593 208
Årets resultat	-145 378
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 839 938
Totalt	-392 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	764 493
Balanseras i ny räkning	372 385

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 789 249	4 543 173
Övriga rörelseintäkter	3	0	-26 166
Summa rörelseintäkter		4 789 249	4 517 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 583 843	-3 109 873
Övriga externa kostnader	9	-479 452	-501 448
Personalkostnader	10	-276 125	-266 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380 347	-411 874
Summa rörelsekostnader		-4 719 766	-4 289 507
RÖRELSERESULTAT		69 482	227 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 684	19 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-223 544	-251 729
Summa finansiella poster		-214 860	-232 078
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-145 378	-4 578
ÅRETS RESULTAT		-145 378	-4 578

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	11 150 690	11 473 329
Markanläggningar	13	1 516 009	1 557 853
Maskiner och inventarier	14	0	15 863
Summa materiella anläggningstillgångar		12 666 699	13 047 046
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 670 199	13 050 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 743	35 934
Övriga fordringar	16	4 028 092	3 420 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	159 500	182 338
Summa kortfristiga fordringar		4 200 335	3 638 366
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 200 335	3 638 366
SUMMA TILLGÅNGAR		16 870 534	16 688 912

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 132 372	2 132 372
Fond för yttre underhåll		4 844 146	3 401 264
Aktiekapital		340	340
Reservfond		76 918	76 918
Summa bundet eget kapital		7 053 776	5 610 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-246 730	1 200 730
Årets resultat		-145 378	-4 578
Summa fritt eget kapital		-392 108	1 196 152
SUMMA EGET KAPITAL		6 661 668	6 807 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 601 215	2 947 942
Summa långfristiga skulder		2 601 215	2 947 942
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 132 716	6 022 439
Leverantörsskulder		828 042	286 387
Skatteskulder		12 294	9 379
Övriga kortfristiga skulder		35 004	28 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	599 594	587 141
Summa kortfristiga skulder		7 607 650	6 933 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 870 534	16 688 912

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 482	227 500
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	380 347	411 874
	449 829	639 374
Erhållen ränta	8 684	19 651
Erlagd ränta	-221 398	-248 730
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237 115	410 295
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	152 958	-104 217
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	561 303	34 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	951 376	340 364
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-236 450	-247 419
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-236 450	-247 419
ÅRETS KASSAFLÖDE	714 926	92 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 291 012	3 198 067
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 005 939	3 291 012

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ankaret, Tungelsta är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,50 - 3,33 %
Markanläggningar	1,50 - 3,33 %

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. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 102 702	3 874 733
Hysesintäkter lokaler	366 242	357 462
Hysesintäkter p-plats	154 092	156 500
Hysesintäkter förråd	11 620	11 820
Deb. fastighetsskatt	14 928	13 824
Intäkter kabel-TV	91 800	91 757
Nycklar/lås vidarefakturerings	500	250
Pantsättningsavgift	12 017	4 011
Överlåtelseavgift	18 786	8 478
Administrativ avgift	5 782	2 303
Andrahandsuthyrning	10 780	22 036
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	4 789 249	4 543 173

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-26 166
Summa	0	-26 166

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	115 216	110 575
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 973	6 513
Fastighetsskötsel gård enl avtal	122 416	118 847
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	152 172	214 016
Städning enligt avtal	100 200	96 190
Sotning	1 587	0
Besiktningar	6 226	15 301
Brandskydd	31 447	4 364
Myndighetstillsyn	6 060	0
Gårdkostnader	4 000	37 799
Sophantering	1 981	0
Snöröjning/sandning	20 589	188 200
Serviceavtal	9 154	1 140
Förbrukningsmaterial	2 457	4 231
Summa	580 478	797 176

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	22 206
Bostadsrättslägenheter	26 957	0
Tvättstuga	10 194	22 002
Dörrar och lås/porttele	25 784	9 810
VVS	40 511	38 329
Värmeanläggning/undercentral	0	16 648
Ventilation	24 623	8 147
Elinstallationer	8 207	0
Tak	9 048	5 220
Fasader	45 913	0
Mark/gård/utemiljö	10 243	0
Summa	201 480	122 362

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	79 998	0
Lokaler	74 994	0
VVS	96 251	0
Ventilation	0	397 056
Fönster	513 250	0
Summa	764 493	397 056

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	694 705	759 716
Olja	142 720	0
Vatten	401 281	361 974
Sophämtning/renhållning	200 544	177 680
Summa	1 439 250	1 299 370

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	177 081	135 880
Kabel-TV	23 528	75 231
Bredband	222 593	117 797
Fastighetsskatt	174 940	165 000
Summa	598 142	493 908

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	27 364	32 728
Juridiska åtgärder	3 752	906
Inkassokostnader	7 101	4 577
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	948	4 364
Revisionsarvoden extern revisor	61 375	134 344
Styrelseomkostnader	0	9 567
Föreningskostnader	9 338	9 263
Förvaltningsarvode enl avtal	240 904	230 458
Överlåtelsekostnad	24 696	12 036
Pantsättningskostnad	17 640	7 740
Övriga förvaltningsarvoden	25 000	25 394
Administration	33 746	23 196
Konsultkostnader	19 260	6 875
Bostadsrätterna Sverige	7 960	0
Summa	479 452	501 448

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 794	200 530
Övriga arvoden	48 900	0
Löner till kollektivanst	0	15 900
Arbetsgivaravgifter	50 431	49 883
Summa	276 125	266 313

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	223 499	251 567
Dröjsmålsränta	45	162
Summa	223 544	251 729

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 502 767	22 502 767
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 502 767	22 502 767
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 029 438	-10 688 007
Årets avskrivning	-322 639	-341 431
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 352 077	-11 029 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 150 690	11 473 329
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>608 000</i>	<i>608 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 536 000	48 388 000
Taxeringsvärde mark	15 442 000	16 842 000
Summa	66 978 000	65 230 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 424 181	2 424 181
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 424 181	2 424 181
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-866 328	-824 484
Årets avskrivning	-41 844	-41 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-908 172	-866 328
Utgående restvärde enligt plan	1 516 009	1 557 853

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	220 338	220 338
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	220 338	220 338
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-204 475	-175 875
Årets avskrivning	-15 863	-28 599
Utgående ackumulerad avskrivning	-220 338	-204 475
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	15 863

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 153	22 539
Övriga kortfristiga fordringar	0	106 543
Transaktionskonto	2 947 547	2 220 712
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 028 092	3 420 094

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	47 061	42 748
Förutbet försäkr premier	53 901	67 939
Förutbet kabel-TV	5 977	5 882
Förutbet bredband	52 561	65 061
Upplupna intäkter	0	708
Summa	159 500	182 338

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-03-28	2,42 %	940 625	953 125
SEB	2028-06-28	2,61 %	1 000 119	1 013 023
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,86 %	1 078 584	1 118 584
Stadshypotek AB	2027-09-01	1,36 %	1 202 400	1 216 800
Stadshypotek AB	2027-09-30	1,29 %	450 000	474 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,94 %	691 014	699 706
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,02 %	677 350	694 830
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,02 %	531 616	555 616
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,31 %	604 528	646 704
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,02 %	458 005	482 433
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,86 %	655 996	664 879
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,86 %	443 694	450 681
Summa			8 733 931	8 970 381
Varav kortfristig del			6 132 716	6 022 439

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 525 231 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	38 308	48 888
Uppl kostn el	70 568	92 995
Uppl kostnad Extern revisor	50 000	38 000
Uppl kostn räntor	28 618	26 472
Uppl kostn bredband	0	151
Uppl kostnad arvoden	12 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 770	0
Förutbet hyror/avgifter	396 330	380 635
Summa	599 594	587 141

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 969 000	15 969 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Haninge

Anders Gustavsson
Ordförande

Eva Lundmark
Styrelseledamot

Gert Anders Abrahamsson
Styrelseledamot

Kurt Håkan Engborg
Styrelseledamot

Monika Elisabeth Sporre
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 13:16

DOCUMENT ID:

BJs-BIEjZI

ENVELOPE ID:

ryc-Sx4sZx-BJs-BIEjZI

DOCUMENT NAME:

Brf Ankaret, Tungalsta, 712400-0048 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

79ed79689ce67d26b6921bd1292f2aa13c79653c0ec0da
d41a7c96e1c95383691d55c4bceecb004688639e4f6fb6
c930b1f186f5b570b9163f250bdfd74073f3

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERT ANDERS ABRAHAM SSON gert@wolmer.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 16:17 27.03.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.28.187
2. EVA LUNDMARK lundmark_eva@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 12:41 27.03.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.199.102
3. Kurt Håkan Engborg h.engborg@telia.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:01 30.03.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.158.42
4. Monika Elisabeth Sporre monica.sporre50@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 20:11 30.03.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.133.191
5. ANDERS GUSTAVSSON andersankaret@telia.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 06:35 30.03.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.106.130
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 08:58 31.03.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.200

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Tungelsta, org.nr 712400-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret Tungelsta för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 för föreningen.

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 på fel.

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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Ankaret Tungelsta för år 2025-01-01 – 2025-12-31 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 trygghetssätt.

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, 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 08:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2026 13:16

DOCUMENT ID:

rJq-Hg4ibg

ENVELOPE ID:

By5-SlEs-g-rJq-Hg4ibg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ankaret, Tungalsta.pdf

2 pages

SHA-512:

5b1e1b4f74cf486667c29fa069fe886d14aa25bff66b2d2f
27058a5eb820815e65b0097fe8df286cd2d441dac586b0
446d8b99dc8218adef9e7145e58f7fc396

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	31.03.2026 08:59	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	31.03.2026 08:52	Low	IP: 213.115.250.200

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

Attachments

No attachments related to this 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