

Årsredovisning 2025

Brf Norra Anckaret

769602-1679



Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Anckaret

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 16

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bryggaren 18	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 450 kvm och 3 lokaler om 120 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sacho Grandin	Ordförande
Annika Maria Carpman	Styrelseledamot
Claes Richard Leinstedt	Styrelseledamot
Henrik Björklund	Styrelseledamot
Nils Nordin	Styrelseledamot
Pia Bise	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Ludwig Holmgren Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1986 ● Renovering/tillbyggnad av hela huset
- 2009 ● Maskinbyte tvättstuga
- 2011 ● Trapphusmålning
- 2014 ● Sotning/kontroll eldstäder
Central för portbrickor
Fasadskada/takavrinning
- 2015 ● Renovering av fläktar
Cykelrum
Torkskåp
- 2016 ● Byte fläktmotor och fläktar
Säkerhetsdörrar
Renovering tvättstuga
Övrigt el- och byggunderhåll
- 2017 ● Byte undercentral
- 2018 ● Renovering hyreskontor, Apelbergsgatan
Sotning/kontroll eldstäder
Målning tak, utvändigt
- 2019 ● Ventilationsarbeten OVK, åtgärder
Byte rökgasfläktar
Renovering badrum efter vattenskada
- 2020 ● Stamspolning
- 2021 ● Byte ventilationsfläkt
Sotning/Kontroll eldstäder
- 2023 ● Uppgradering och uppdatering av inpasseringssystemet
- 2024 ● Mindre fasadbättring
- 2025 ● Ventilationsarbeten OVK
Filmning och spolning av stammar

Planerade underhåll

- 2026 ● Ytterligare mindre fasadbättring
Renovering av fönster plan 3

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Fortum/Ellevio
Internet	Stockholms Stadsnät
Städ	Städhuset
Takskottning	Tello

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt arbetat med långsiktig ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheten. Bland annat har ventilationsarbeten i samband med OVK genomförts samt filmning och spolning av stammar. Föreningens taxeringsvärde har uppdaterats under året och föreningen är fortsatt klassificerad som ett privatbostadsföretag, det vill säga en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi, underhållsbehov och förutsättningar för att även framöver bibehålla en stabil och långsiktigt hållbar förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 9 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 8 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	817 687	807 495	781 306	737 596
Resultat efter fin. poster	-45 812	91 461	151 924	127 465
Soliditet (%)	67	67	67	65
Yttre fond	923 848	763 534	626 470	466 156
Taxeringsvärde	34 241 000	32 605 000	32 605 000	32 605 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	619	619	619	619
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,1	34,5	35,7	37,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 791	16 791	16 791	18 568
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 256	13 256	13 256	14 659
Sparande / kvm totalyta, kr	199	399	546	464
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	65	67	78
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	211	175	172	186
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	44	37	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	348	284	275	293
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	1,60	0,95	0,90
Räntekänslighet (%)	27,12	27,12	27,12	30,00

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

Årets resultat uppgår till -45 812 kr. Föreningen har under året haft ett fortsatt positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och likvida medel har stärkts. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning är stabil och att resultatet inte påverkar föreningens långsiktiga förmåga att fullgöra sina åtaganden. Vid behov kan avgiftshöjningar vara aktuella.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	16 953 510	-	-	16 953 510
Fond, yttre underhåll	763 534	-	160 314	923 848
Balanserat resultat	-1 448 370	91 461	-160 314	-1 517 224
Årets resultat	91 461	-91 461	-45 812	-45 812
Eget kapital	16 360 134	0	-45 812	16 314 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 517 224
Årets resultat	-45 812
Totalt	-1 563 036

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 314
Att från yttre fond i anspråk ta	-23 349
Balanseras i ny räkning	-1 700 001
	-1 563 036

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	817 688	807 495
Summa rörelseintäkter		817 688	807 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-488 418	-416 309
Övriga externa kostnader	7	-68 084	-65 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 876	-135 876
Summa rörelsekostnader		-692 377	-617 188
RÖRELSERESULTAT		125 311	190 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 681	22 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-182 804	-120 881
Summa finansiella poster		-171 123	-98 846
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-45 812	91 461
ÅRETS RESULTAT		-45 812	91 461

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	23 065 807	23 201 683
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 065 807	23 201 683
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 065 807	23 201 683
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		270	8 076
Övriga fordringar	10	4 962	6 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 182	34 709
Summa kortfristiga fordringar		40 414	49 384
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 338 879	1 062 050
Summa kassa och bank		1 338 879	1 062 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 379 293	1 111 434
SUMMA TILLGÅNGAR		24 445 100	24 313 117

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 953 510	16 953 510
Fond för yttre underhåll		923 848	763 534
Summa bundet eget kapital		17 877 358	17 717 044
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 517 224	-1 448 370
Årets resultat		-45 812	91 461
Summa fritt eget kapital		-1 563 036	-1 356 910
SUMMA EGET KAPITAL		16 314 322	16 360 134
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	5 570 494	4 770 494
Övriga långfristiga skulder		109 996	109 996
Summa långfristiga skulder		5 680 490	4 880 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	1 985 247	2 785 247
Leverantörsskulder		26 494	9 985
Skatteskulder		2 433	1 671
Övriga kortfristiga skulder		31 669	31 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	404 445	244 561
Summa kortfristiga skulder		2 450 288	3 072 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 445 100	24 313 117

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	125 311	190 307
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	135 876	135 876
	261 187	326 183
Erhållen ränta	107	22 035
Erlagd ränta	-180 402	-120 523
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	80 892	227 695
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 544	-9 323
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	175 393	-12 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276 829	205 719
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	276 829	205 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 062 050	856 331
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 338 879	1 062 050

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Anckaret 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	278 568	278 568
Hysesintäkter, lokaler	471 800	464 496
Fastighetsskatt lokaler	58 373	56 700
Övriga intäkter	8 947	7 731
Summa	817 688	807 495

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	7 771	7 563
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 326
Övrigt	11 809	11 717
Radon	7 222	0
Snöskottning	5 987	23 654
Summa	32 788	58 261

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	93 065	61 646
Planerat underhåll	23 349	0
Summa	116 414	61 646

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	43 367	36 897
Uppvärmning	120 000	100 000
Vatten	35 000	25 000
Sophämtning	14 408	11 964
Summa	212 775	173 861

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 171	17 195
Bredband	15 516	15 516
Fastighetsskatt	92 754	89 830
Summa	126 441	122 541

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	255
Revisionsarvoden	18 662	17 362
Ekonomisk förvaltning	37 136	35 804
Övriga förvaltningskostnader	6 672	6 058
Serviceavgift brf-organisation	5 614	5 525
Summa	68 084	65 004

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	182 804	120 731
Övriga räntekostnader	0	150
Summa	182 804	120 881

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 704 410	24 704 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 704 410	24 704 410
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 502 727	-1 366 851
Årets avskrivning	-135 876	-135 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 638 603	-1 502 727
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 065 807	23 201 683
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 116 985</i>	<i>11 116 985</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 005 000	10 797 000
Taxeringsvärde mark	20 236 000	21 808 000
Summa	34 241 000	32 605 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 962	6 599
Summa	4 962	6 599

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 762	3 271
Försäkringspremier	5 945	16 982
Bredband	5 172	5 172
Förvaltning	9 729	9 284
Inkomsträntor	11 574	0
Summa	35 182	34 709

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-12-28	3,03 %	2 785 247	2 785 247
SEB	2026-03-28	3,23 %	1 985 247	1 985 247
SEB	2028-12-28	2,98 %	2 785 247	2 785 247
Summa			7 555 741	7 555 741
Varav kortfristig del			1 985 247	2 785 247

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 555 741 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	3 903	3 749
Uppvärmning	220 000	100 000
Utgiftsräntor	3 984	1 582
Vatten	60 000	25 000
Städning	3 602	3 182
Förutbetalda avgifter/hyror	101 956	101 048
Beräknat revisionsarvode	11 000	10 000
Summa	404 445	244 561

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 355 741	8 355 741

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Sacho Grandin
Ordförande

Annika Maria Carpman
Styrelseledamot

Claes Richard Leinstedt
Styrelseledamot

Henrik Björklund
Styrelseledamot

Nils Nordin
Styrelseledamot

Pia Bise
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor

SACHO SACHAIAS GRANDIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Norra Anckaret

87d9f1f8-dc5a-4257-9dbe-a316a028c093 - 2026-05-21 11:41:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4e059997-42ea-4cdb-a696-2f2903a4b749 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

NILS NORDIN

Brf Norra Anckaret, SE769602167901, Klara Norra Kyrkogata 32, 11122, Stockholm

1ab0bb61-0062-4224-a515-dee11bb3eaf5 - 2026-05-21 11:43:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f41c22a3-21b1-435e-b837-70650f6dc28c - SE
Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmatekningsrätt - Repræsentant - Repræsentant

Annika Maria Carpmán

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Annika Carpmán

17fe306f-6dd0-47ee-97ba-581eb57e75ff - 2026-05-21 11:48:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b6110a91-c8ad-4127-9078-124baea7edac - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PIA BISE

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Norra Anckaret

81d21476-95f5-4ce4-9a39-667bd8fe4fec - 2026-05-21 14:37:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 10581d36-ae71-4f7c-b378-9366869772a4 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CLAES RICHARD LEINSTEDT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Claes Leinstedt

44e2b609-c804-4f4c-9e37-efc9acabcf42 - 2026-05-21 15:49:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c548547e-37e3-4d31-b459-c56357a005bb - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CARL HENRIK BJÖRKLUND

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Norra Anckaret

dc5f7b23-cedf-457b-b922-470a166a085e - 2026-05-21 16:38:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 16e11d0e-90b6-45b0-b297-13de5b3c82b9 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This document contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

LARS LUDWIG HOLMGREN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ludwig Holmgren

54cb6f6f-5648-4812-99dc-1d1933b74d00 - 2026-05-22 11:54:20 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 02577aea-d151-4aa5-a08b-6341ba6aa1e5 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norra Anckaret

Org.nr 769602-1679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Anckaret för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 Brf Norra Anckaret för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Digitalt signerad

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 10:57

SENT BY OWNER:

Ludwig Holmgren • 22.05.2026 10:56

DOCUMENT ID:

rJYU556Jze

ENVELOPE ID:

HyuLqc6kMe-rJYU556Jze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

31b6ac59226c3f86ddb9182afc766bee98d97be3ebdbd5
45902bc5188f4a7517844d2f26e420671800a905c5234d
6755b4c7c1517aea9ec5af82889a8170d0a0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LUDWIG HOLMGREN	Signed	22.05.2026 10:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/01/14)
N Ludwig.holmgren@lhrevu s.com	Authenticated	22.05.2026 10:57	Low	IP: 37.199.130.33

* 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

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

 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