



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankaret

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. 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. 19

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 Örnsköldsvik.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bonässkiftet 1:2	1992	Örnsköldsvik

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 3 568 kvm och 2 lokaler om 36 kvm. Byggnadernas totalyta är 3605 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Adam	Ordförande
Britt Vesterlund	Styrelseledamot
Gunn Matiasson	Styrelseledamot
Kristina Förare	Styrelseledamot
Madeleine Hellgren	Styrelseledamot
Tore Jonsson	Styrelseledamot
Veronica Arnebrant	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Sjöberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Nyberg Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-15. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ombyggnation av garage till carportar
Nya belysningssensorer i alla trapphus
Ny tvättutrustning i hus 1A (torktumlare) och 1B (2 tvättmaskiner)
Hissrenovering hus 1A
Byggt en altan med handikappramp
Målning av garage
Garageportar bytt på maskinhallar och soprum
Lysrör utbytta till led
Nytt system för styrning av utomhusbelysning
- 2022** ● Kylaggregat till sophus
Byte av låssystem lägenhetsdörrar - Babordsvägen 1A och 1B
Byte av låssystem på föreningens yttre dörrar - Maskinhall, verkstad och pannrum
Inköp av ny trädgårdstraktor
Omgrävning av kulvertar under väg
Fast elinstallation vid entréerna
Målning av garage
- 2021** ● Ny tvättmaskin 1A
Nytt bokningssystem av tvättstugor, gästlägenhet, bastu och lusthus
OVK-besiktning/rengöring - vart 3:dje år
Byte av låsanordning entrédörrar
Loftgångsdörrar målning
Installation av laddbox
Byte av motorvärmarsystem
Byte av bergvärmepump - Byts när den går sönder
- 2020** ● Ny tvättmaskin 3A
Hörslinga till gästlägenhet
Renovering av gästlägenhet
Dörröppnare till 1B - Gaveln till gästlägenhet
Energibesiktning

- 2019 ● Byte av bergvärmepump
Dörröppnare och ramp till hus 1B
Spolning av avloppstammar
Rensning av frånluftskanaler
- 2018-2019 ● Målning av garage
- 2018 ● Målning av trapphus 3 A
OVK-besiktning
Ventilation
Målning av trapphus 1 B
- 2017 ● Målning av trapphus 1 A
Renovering av tvättstuga 1 A
- 2014-2015 ● Nya garageportar
- 2013 ● Utökad bergvärmeanläggning
- 2012 ● Värmesystem vattenrening
- 2007 ● Soprum
- 2005 ● Ny bergvärmeanläggning

Planerade underhåll

- 2025-2028 ● Hisrenoveringar, byte av hängrännor, svep och stuprör, ersätta oljepannan, fastighetsnära återvinning, belysning på garage
- 2024 ● Byte av låssystem i hus 3A och 3B, OVK-besiktning,

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Hissar	Kone AB
Elleverans	Öviks energi
FiberTV och internet	Tele 2
Tvättutrustning	Nylanders service
Snöräjing	Nabbsundet Maskin
Trappstädning/egna lokaler	Egen regi
Service av värmepumpar	C Petterssons Värme AB

Övrig verksamhetsinformation

- Styrelsen har utkommit med 9 nummer av Babordsnytt med information till de boende.
- Föreningen har bjudit på fika vid två tillfällen med information samt en surströmmingsfest.
- Föreningen har haft ett tillfälle med HLR-utbildning eftersom vi har en hjärtstartare.
- Föreningen har haft en vinprovarkväll.
- Föreningen har sålt lusthuset.
- Brandsäkerheten är uppdaterad och fler brandsläckare och brandvarnare är installerade. Även kontroll av brandvarnare i lägenheterna är gjord.
- En gemensam städkväll på vårt område har genomförts.
- Cirkulationspumparna i varje hus är utbytta.
- Ett grönområde har sparats som blomsteräng.
- Föreningen har en gästlägenhet som är flitigt uthyrd.
- P-plats med motorvärmare har även hyrts ut till besökare.
- Föreningen har 42 garage och 3 carportar till uthyrning med separat kö.
- Föreningen har 20 P-platser med motorvärmare och 4 utan motorvärmare med separat kö.
- Föreningen har 2 laddningspunkter för elbilar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån villkorsändrats 2023-06-28 från bunden ränta till rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 268 372	3 180 698	3 185 439	3 092 194
Resultat efter fin. poster	-102 099	-203 027	-662 825	612 587
Soliditet (%)	28	27	28	27
Yttre fond	3 559 455	4 041 100	5 087 623	4 711 448
Taxeringsvärde	29 517 000	29 517 000	25 145 000	25 145 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 080	4 193	4 304	4 916
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 038	4 150	4 260	4 866
Sparande per kvm totalyta, kr	245	270	299	293
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	78	94	101
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	57	40	40	13
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	66	65	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	185	199	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,69	-	-	-

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

BRF Ankaret hade avgifthöjning på 3% 20230101 och 5% 20240101 för att för att täcka de ökande kostnaderna för sopor, vatten, el, olja och låneräntor. Styrelsen arbetar vidare med att ersätta vår oljepanna där vi har haft en stor förbrukning på olja som skenat iväg.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	686 050	-	-	686 050
Upplåtelseavgifter	46 050	-	-	46 050
Fond, yttre underhåll	4 041 100	-829 645	348 000	3 559 455
Balanserat resultat	1 313 644	626 618	-348 000	1 592 262
Årets resultat	-203 027	203 027	-102 099	-102 099
Eget kapital	5 883 817	0	-102 099	5 781 718

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 940 262
Årets resultat	-102 099
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-348 000
Totalt	1 490 163

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	630 999
Balanseras i ny räkning	2 121 162

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	3 268 370	3 180 698
Övriga rörelseintäkter	3	102 201	110 745
Summa rörelseintäkter		3 370 571	3 291 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 207 443	-2 278 690
Övriga externa kostnader	9	-117 039	-132 601
Personalkostnader	10	-427 956	-451 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 396	-347 525
Summa rörelsekostnader		-3 106 835	-3 209 835
RÖRELSERESULTAT		263 736	81 607
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 390	4 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-385 225	-289 619
Summa finansiella poster		-365 835	-284 634
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-102 099	-203 027
ÅRETS RESULTAT		-102 099	-203 027

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	18 315 399	18 645 987
Markanläggningar	13	12 885	13 690
Maskiner och inventarier	14	76 663	99 666
Summa materiella anläggningstillgångar		18 404 947	18 759 343
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 404 947	18 759 343
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		111 823	250
Övriga fordringar	15	2 364 991	3 062 921
Summa kortfristiga fordringar		2 476 814	3 063 171
Kassa och bank			
Kassa och bank		936	974
Summa kassa och bank		936	974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 477 750	3 064 145
SUMMA TILLGÅNGAR		20 882 697	21 823 487

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		732 100	732 100
Fond för yttre underhåll		3 559 455	4 041 100
Summa bundet eget kapital		4 291 555	4 773 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 592 262	1 313 644
Årets resultat		-102 099	-203 027
Summa fritt eget kapital		1 490 163	1 110 617
SUMMA EGET KAPITAL		5 781 718	5 883 817
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 892 530	11 338 680
Summa långfristiga skulder		7 892 530	11 338 680
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 664 900	3 621 150
Leverantörsskulder		153 524	129 377
Skatteskulder		6 042	1 252
Övriga kortfristiga skulder		21 259	31 623
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	362 724	817 588
Summa kortfristiga skulder		7 208 449	4 600 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 882 697	21 823 487

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	263 736	81 607
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	354 396	347 525
	618 132	429 132
Erhållen ränta	19 390	4 985
Erlagd ränta	-384 121	-289 054
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	253 401	145 063
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 381	-4 556
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-437 396	304 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-287 376	444 712
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-115 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-115 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-402 400	-397 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-402 400	-397 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-689 776	-67 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 991 788	3 059 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 302 012	2 991 788

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ankaret 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 periodisering 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	3,52 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	0,78 - 10 %
Maskiner	20 %

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 1 589 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	2 985 504	2 906 706
Hysesintäkter lokaler	20 420	20 419
Hysesintäkter garage	179 924	184 583
Hysesintäkter p-plats	58 806	49 850
El	0	143
Elintäkter laddstolpe	1 827	0
Bastu	460	1 090
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 212	0
Övernattnings-/gästlägenhet	20 000	6 001
Pantsättningsavgift	0	11 834
Andrahandsuthyrning	219	0
Öres- och kronutjämning	-2	72
Summa	3 268 370	3 180 698

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga erhållna bidrag	69 708	79 868
Övriga intäkter	32 493	22 403
Försäkringsersättning	0	8 474
Summa	102 201	110 745

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 555
Sotning	1 942	1 942
Hissbesiktning	4 373	5 461
Brandskydd	2 587	0
Gårdkostnader	26 154	25 843
Gemensamma utrymmen	303	13 931
Garage/parkering	321	0
Snöröjning/sandning	49 616	49 656
Serviceavtal	38 188	22 117
Fordon	13 227	18 189
Förbrukningsmaterial	62 740	42 710
Summa	199 450	182 404

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	5 003
Installationer	0	33 178
Tvättstuga	4 775	2 932
Trapphus/port/entr	18 636	11 376
Dörrar och lås/porttele	1 859	79 015
Övriga gemensamma utrymmen	0	244
Värmeanläggning/undercentral	31 677	8 290
Ventilation	3 872	0
Elinstallationer	0	12 419
Hissar	24 194	43 544
Tak	652	0
Fasader	0	1 641
Mark/gård/utemiljö	14 032	485
Garage/parkering	30 375	2 040
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 474
Summa	130 072	208 641

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	159 618	0
Dörrar och lås	0	390 994
Värmeanläggning	0	57 750
Elinstallationer	223 574	152 095
Hiss	247 063	123 331
Mark/gård/utemiljö	744	105 475
Summa	630 999	829 645

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	360 980	281 891
Olja	204 541	145 745
Vatten	255 910	237 711
Sophämtning/renhållning	59 160	54 254
Summa	880 591	719 601

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 715	56 593
Markhyra/väggavgift/avgälder	2 000	2 000
Kabel-TV	204 986	195 367
Bredband	5 905	5 784
Fastighetsskatt	89 725	85 875
Korr. fastighetsskatt	0	-7 221
Summa	366 331	338 398

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 563
Tele- och datakommunikation	840	840
Revisionsarvoden extern revisor	12 813	11 688
Styrelseomkostnader	1 256	839
Fritids och trivselkostnader	5 017	12 754
Föreningskostnader	3 675	967
Studieverksamhet	2 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	64 444	62 644
Korttidsinventarier	11 792	0
Administration	8 973	23 517
Konsultkostnader	0	10 639
Bostadsrätterna Sverige	6 230	6 230
OBS-konto	0	920
Summa	117 039	132 601

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	67 000	67 000
Lön - vicevärd	0	6 000
Lön - fastighetsskötare	244 613	248 629
Lön - lokalvård	20 371	21 811
Övriga arvoden	10 000	7 000
Bilersättning skattefri	448	721
Bilersättning skattepliktig	318	359
SPP/tjänstepension/FORA	7 973	11 406
Arbetsgivaravgifter	74 238	82 321
Löneskatt	1 813	2 117
Övriga personalkostnader	1 183	3 655
Summa	427 956	451 019

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	385 225	289 619
Summa	385 225	289 619

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 859 410	29 859 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 859 410	29 859 410
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 213 423	-10 883 090
Årets avskrivning	-330 588	-330 333
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 544 011	-11 213 423
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 315 399	18 645 987
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>956 600</i>	<i>956 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 063 000	25 063 000
Taxeringsvärde mark	4 454 000	4 454 000
Summa	29 517 000	29 517 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 197	72 197
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 197	72 197
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-58 507	-57 702
Årets avskrivning	-805	-805
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 312	-58 507
Utgående restvärde enligt plan	12 885	13 690

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	321 979	206 979
Inköp	0	115 000
Utgående anskaffningsvärde	321 979	321 979
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-222 313	-205 926
Avskrivningar	-23 003	-16 387
Utgående avskrivning	-245 316	-222 313
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 663	99 666

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63 915	72 107
Klientmedel	0	1 936 086
Transaktionskonto	1 232 902	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 364 991	3 062 921

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-11-28	1,39 %	3 223 750	3 316 250
SEB	2024-06-28	4,82 %	3 223 750	3 316 250
SEB	2025-04-28	1,50 %	2 402 430	2 509 830
SEB	2026-04-28	3,42 %	1 530 000	1 570 000
SEB	2027-04-28	3,73 %	4 177 500	4 247 500
Summa			14 557 430	14 959 830
Varav kortfristig del			6 664 900	3 621 150

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 545 430 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	6 823	475 760
Uppl kostn räntor	2 885	1 781
Förutbet hyror/avgifter	353 016	340 047
Summa	362 724	817 588

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 154 000	35 154 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Örnsköldsvik

Britt Vesterlund
Styrelseledamot

Camilla Adam
Ordförande

Gunn Matiasson
Styrelseledamot

Kristina Förare
Styrelseledamot

Madeleine Hellgren
Styrelseledamot

Tore Jonsson
Styrelseledamot

Veronica Arnebrant
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 08:48

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 16:04

DOCUMENT ID:

rkG0_RGR7A

ENVELOPE ID:

HyxCdRzCXC-rkG0_RGR7A

DOCUMENT NAME:

Brf Ankaret, 716460-3222 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MADELEINE HELLGREN a-m.hellgren@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 16:06 24.05.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/12) IP: 83.254.83.58
2. VERONICA ARNEBRANT veronica.arnebrant@icloud.com	Signed Authenticated	24.05.2024 16:07 24.05.2024 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/30) IP: 83.254.80.192
3. Tore Erling Jonsson tore.jskog@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 19:02 24.05.2024 18:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/07) IP: 83.254.83.114
4. GUNN MATIASSON gunn.matiasson@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 22:54 24.05.2024 22:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/10/16) IP: 83.254.80.118
5. BRITT LILLEMOR VESTERLUND westerlund.britt@telia.com	Signed Authenticated	25.05.2024 07:44 25.05.2024 07:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/06) IP: 78.77.221.106
6. CAMILLA ANNETTE BENGTSDDOTTER ADAM adam.camilla@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 11:47 24.05.2024 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/03) IP: 83.191.99.191
7. KRISTINA FÖRARE forare.e.k@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 13:36 25.05.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/07) IP: 37.123.187.231
8. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	27.05.2024 08:48 27.05.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.206

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret, org.nr 716460-3222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 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 revisionssed 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

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 på fel, 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 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. Risken 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 för räkenskapsåret 2023-01-01 -2023-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 08:48

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 16:04

DOCUMENT ID:

rJN0ORf0m0

ENVELOPE ID:

Hk-Ad0fA70-rJN0ORf0m0

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG	 Signed	27.05.2024 08:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08)
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	27.05.2024 08:48	Low	IP: 213.115.250.206

* 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