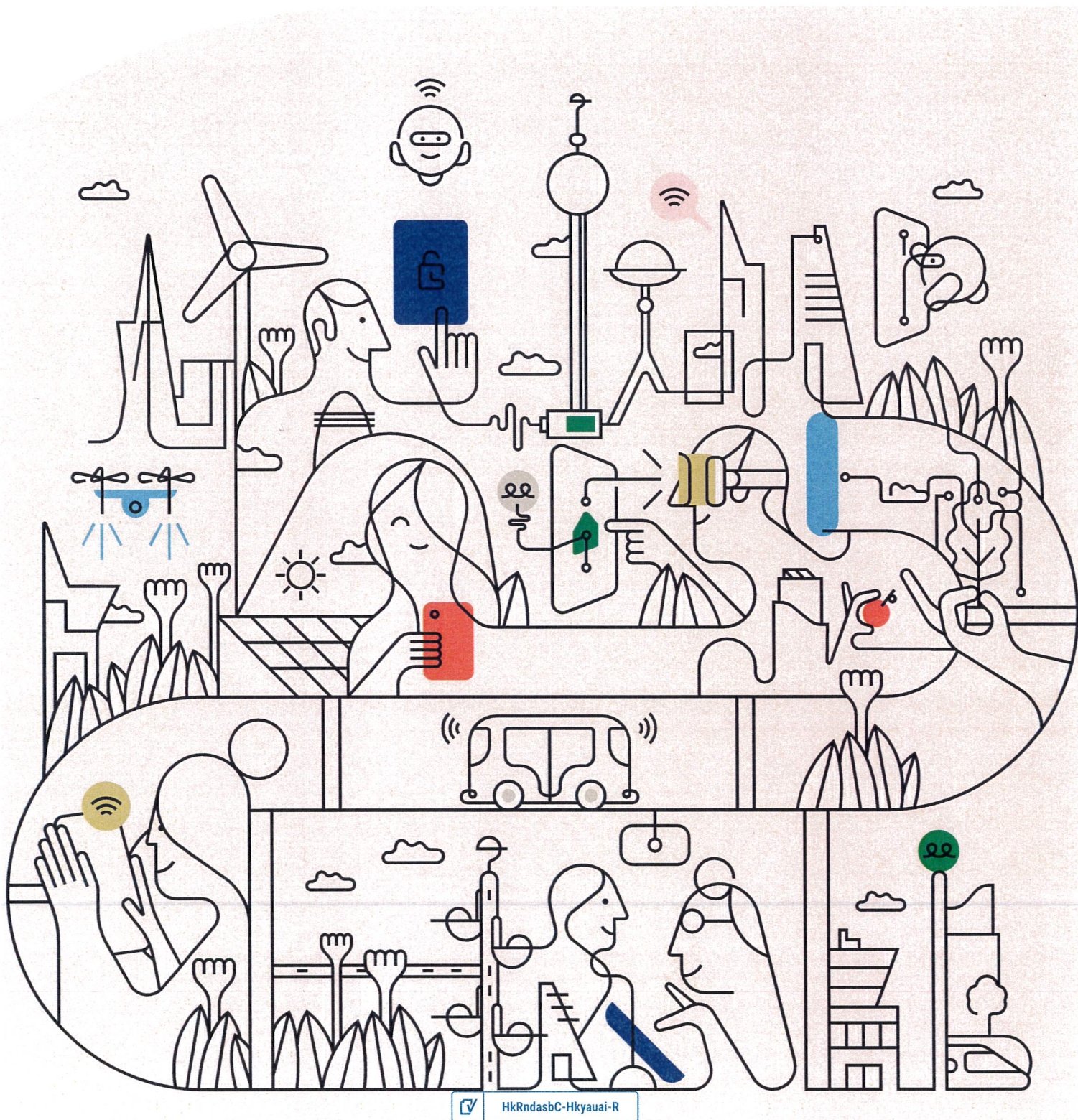




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankaret

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. 4
Flerårsöversikt	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. 17

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 Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-15.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sorken 5	2003	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 6 203 kvm och 4 lokaler om 214 kvm. Byggnadernas totalyta är 6412 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Ove Norén	Ordförande
Annika Nyberg	Styrelseledamot
Hans Thomas Olsson	Styrelseledamot
Lars Ljungberg	Styrelseledamot
Peter Lundin	Styrelseledamot

Valberedning

Göran Nyberg

Firmateckning

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

Revisorer

Elin Viitanen Revisor LR Revision & Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Utbyte till ledbelysning i garage
Målning innerdörrar mot garage
- 2021 ● Ny garageport, övre garaget
Målning entredörrar och soprumsdörrar
Rensning ventilationskanaler
- 2020 ● OVK-besiktning
Ny belysning källargång, Engelbrektsgatan 5 samt Hamngatan 3
- 2019 ● Byte av takaggregat frånluft

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Egeryds
Teknisk förvaltning	Div entreprenörer
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil med positivt resultat och god likviditet.

Föreningen har under 2023 amorterat 500 tkr utöver plan på sina lån, totalt 1.9 msek, för att i snabbare takt minska sina lån vilket också påverkar räntekostnaderna på sikt. Föreningen har också placerat likvida medel på ett räntekonto och därmed erhållit ränteintäkter.

Elstöd har erhållits avseende elförbrukningen för tidigare perioder under 2021 och 2022.

Löpande reparationer har förekommit under året, dock är kostnaderna lägre 2023 än 2022. Till exempel har reparation av värmeväxlar och grundvattenpump skett.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en 5-årsplan upprättats.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt fastighetsförvaltare i syfte att sänka kostnaderna, från Egeryds till HSB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 348 033	5 252 630	5 194 753	5 205 775
Resultat efter fin. poster	770 565	732 390	593 404	1 091 861
Soliditet (%)	69	68	67	66
Yttre fond	1 928 407	1 804 347	-1 859 653	-2 033 808
Taxeringsvärde	160 703 000	160 703 000	129 497 000	129 497 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	673	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 787	7 093	-7 319	-7 521
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 566	6 862	-7 080	-7 275
Sparande per kvm totalyta, kr	296	253	260	356
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	57	36	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	121	114	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	13	8	11	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	187	161	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,08	-	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	86 200 000	-	-	86 200 000
Fond, yttre underhåll	1 804 347	-	124 060	1 928 407
Balanserat resultat	6 369 118	732 390	-124 060	6 977 447
Årets resultat	732 390	-732 390	770 565	770 565
Eget kapital	95 105 854	0	770 565	95 876 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 101 508
Årets resultat	770 565
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 060
Totalt	7 748 013
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	7 748 013

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	5 348 033	5 252 630
Övriga rörelseintäkter	3	120 529	12 848
Summa rörelseintäkter		5 468 562	5 265 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 514 262	-2 715 235
Övriga externa kostnader	9	-182 611	-202 016
Personalkostnader	10	-81 377	-72 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 182 193	-891 500
Summa rörelsekostnader		-3 960 443	-3 880 938
RÖRELSERESULTAT		1 508 118	1 384 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 086	3 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-770 640	-655 802
Summa finansiella poster		-737 554	-652 149
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		770 565	732 390
ÅRETS RESULTAT		770 565	732 390

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	136 279 763	137 461 956
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		136 279 763	137 461 956
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 279 763	137 461 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 563	20 662
Övriga fordringar	14	1 644 999	1 691 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 765	0
Summa kortfristiga fordringar		1 670 327	1 711 857
Kassa och bank			
Kassa och bank		670 673	1 080 854
Summa kassa och bank		670 673	1 080 854
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 341 000	2 792 711
SUMMA TILLGÅNGAR		138 620 763	140 254 667

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 200 000	86 200 000
Fond för yttre underhåll		1 928 407	1 804 347
Summa bundet eget kapital		88 128 407	88 004 347
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 977 447	6 369 118
Årets resultat		770 565	732 390
Summa fritt eget kapital		7 748 012	7 101 507
SUMMA EGET KAPITAL		95 876 419	95 105 854
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	40 700 000	42 600 000
Övriga långfristiga skulder		1 200	0
Summa långfristiga skulder		40 701 200	42 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		234 570	356 197
Skatteskulder		249 864	239 614
Övriga kortfristiga skulder		101 149	65 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	57 561	487 566
Summa kortfristiga skulder		2 043 144	2 548 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 620 763	140 254 667

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 508 118	1 384 539
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 182 193	891 500
	2 690 311	2 276 039
Erhållen ränta	33 086	3 653
Erlagd ränta	-770 640	-669 095
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 952 758	1 610 597
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 233	-35 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-505 669	57 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 345 856	1 632 457
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	18 200 000
Amortering av lån	-1 900 000	-19 600 000
Depositioner	1 200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 898 800	-1 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-552 944	232 457
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 572 233	2 339 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 019 289	2 572 233

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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,5 - 5 %
---------	-----------

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	4 177 524	4 177 525
Hysesintäkter lokaler, moms	310 176	307 663
Hysesintäkter garage	549 700	520 200
Hysesintäkter garage, moms	260 140	234 668
Hysesintäkter förråd	3 600	4 500
Hysesintäkter övr objekt	-600	0
Deb. fastighetsskatt, moms	27 708	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-10 120	-20 100
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-12 320	0
Elintäkter laddstolpe moms	22 901	6 613
Gemensamhetslokal	9 400	11 600
Övernattnings-/gästlägenhet	1 200	3 200
Dröjsmålsränta	320	0
Pantsättningsavgift	3 150	6 762
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämnning	1	-1
Summa	5 348 033	5 252 630

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	69 332	0
Övriga intäkter	51 197	12 848
Summa	120 529	12 848

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	79 396	77 648
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 831	24 058
Fastighetsskötsel gård enl avtal	104 131	173 360
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 611	42 985
Städning enligt avtal	113 647	170 524
Hissbesiktning	8 560	0
Brandskydd	4 222	0
Myndighetstillsyn	0	20 084
Gårdkostnader	2 235	0
Gemensamma utrymmen	6 319	10 258
Sophantering	5 960	3 973
Snöröjning/sandning	55 505	42 752
Serviceavtal	106 408	79 389
Förbrukningsmaterial	4 230	9 757
Summa	535 054	654 787

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	14 239	7 698
Hyseslokaler	0	24 105
Tvättstuga	6 100	139 086
Trapphus/port/entr	671	0
Dörrar och lås/porttele	13 930	10 356
VVS	1 530	0
Värmeanläggning/undercentral	39 337	0
Ventilation	8 680	48 325
Elinstallationer	52 647	32 427
Hissar	2 825	2 061
Fönster	4 633	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 806
Garage/parkering	2 764	1 822
Skador/klotter/skadegörelse	20 770	638
Summa	168 124	268 324

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	-53 284	0
Summa	-53 284	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	339 545	368 584
Uppvärmning	828 327	776 975
Vatten	85 112	52 740
Sophämtning/renhållning	173 502	199 564
Summa	1 426 485	1 397 863

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 063	47 000
Kabel-TV	260 670	224 534
Samfällighetsavgifter	1 012	0
Fastighetsskatt	127 137	122 727
Summa	437 882	394 261

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	1 561
Tele- och datakommunikation	12 071	16 733
Inkassokostnader	2 547	3 717
Revisionsarvoden extern revisor	26 323	22 971
Styrelseomkostnader	4 600	0
Fritids och trivselkostnader	163	1 599
Föreningskostnader	13 589	27 512
Förvaltningsarvode enl avtal	101 090	98 250
Överlåtelsekostnad	7 322	0
Pantsättningskostnad	6 272	0
Administration	5 358	26 357
Föreningsavgifter	0	2 590
Övriga externa kostnader avdragsgillt	2 290	0
OBS-konto	0	726
Summa	182 611	202 016

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	63 000	63 000
Arbetsgivaravgifter	18 377	9 188
Summa	81 377	72 188

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	770 640	653 306
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	27
Övriga räntekostnader	0	2 469
Summa	770 640	655 802

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 836 917	153 836 917
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 836 917	153 836 917
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 374 961	-15 483 461
Årets avskrivning	-1 182 193	-891 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 557 154	-16 374 961
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 279 763	137 461 956
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 000 000</i>	<i>20 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 115 000	119 115 000
Taxeringsvärde mark	41 588 000	41 588 000
Summa	160 703 000	160 703 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	233 970	233 970
Utgående anskaffningsvärde	233 970	233 970
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-233 970	-233 970
Utgående avskrivning	-233 970	-233 970
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	221 159	143 461
Momsavräkning	53 724	0
Klientmedel	0	1 488 030
Övriga kortfristiga fordringar	0	56 355
OBS-konto	21 500	0
Transaktionskonto	282 213	0
Borgo räntekonto	1 066 403	3 350
Summa	1 644 999	1 691 195

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	11 765	0
Summa	11 765	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	0,96 %	15 700 000	15 700 000
Handelsbanken	2025-12-30	0,99 %	10 500 000	11 000 000
Handelsbanken	2027-06-30	3,05 %	15 900 000	17 300 000
Summa			42 100 000	44 000 000
Varav kortfristig del			1 400 000	1 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 100 000 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
Uppl kostn räntor	12 560	12 560
Förutbet hyror/avgifter	45 001	475 006
Summa	57 561	487 566

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 200 000	70 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från SBC till HSB. I övrigt inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

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

Örebro

Annika Nyberg
Styrelseledamot

Hans Ove Norén
Ordförande

Hans Thomas Olsson
Styrelseledamot

Lars Ljungberg
Styrelseledamot

Peter Lundin
Styrelseledamot

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

LR Revision & Redovisning
Elin Viitanen
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 10:24

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 28.04.2024 15:01

DOCUMENT ID:

Hkyauai-R

ENVELOPE ID:

HkRndasbC-Hkyauai-R

DOCUMENT NAME:

Brf Ankaret, 769606-9843 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS OVE NORÉN	Signed	28.04.2024 15:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2024 15:02	Low	IP: 37.250.126.72
2. Hans Thomas Olsson	Signed	28.04.2024 16:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2024 16:21	Low	IP: 83.253.64.34
3. PETER LUNDIN	Signed	28.04.2024 17:50	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2024 17:47	Low	IP: 81.224.161.20
4. ANNIKA NYBERG	Signed	28.04.2024 21:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2024 21:58	Low	IP: 5.249.120.206
5. LARS LJUNGBERG	Signed	29.04.2024 10:01	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.04.2024 09:50	Low	IP: 78.77.205.178
6. Elin Maria Yvonne Viitanen	Signed	29.04.2024 10:24	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.04.2024 10:09	Low	IP: 81.94.171.29

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen

Ankaret

Org.nr 769606-9843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens



planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ankaret för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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.

Örebro, den dag som framgår av min elektroniska signatur

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.04.2024 10:22

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 28.04.2024 15:01

DOCUMENT ID:
B1Wkp_psZC

ENVELOPE ID:
Bkg03d6sW0-B1Wkp_psZC

DOCUMENT NAME:
RB231231.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elin Maria Yvonne Viitanen	Signed	29.04.2024 10:22	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.04.2024 10:10	Low	IP: 81.94.171.29

* 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.

