



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankaret, Tungalsta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅLSTA 24:1	1963	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 5 481 kvm och 5 lokaler om 283 kvm. Byggnadernas totalyta är 5764 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Gustavsson	Ordförande
Monika Elisabeth Sporre	Ledamot
Eva Lundmark	Ledamot
Gert Anders Abrahamsson	Ledamot
Kurt Håkan Engborg	Ledamot
Ulla Christin Wettersten	Suppleant

Valberedning

Lotta Malmberg och Anette Löwerdahl

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Nyberg Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

2025	●	Visst underhåll av fasaden Upprustning av utomhusmiljö Förbättringar av värmesystemet Ventilation
------	---	--

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånen som förföll 2024 har vi tecknat om med rörlig ränta

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Under 2024 är Telia vår huvudleverantör för bredband och tv

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 543 173	4 270 995	3 904 536	3 806 082
Resultat efter fin. poster	-4 578	-888 689	-1 675 895	25 418
Soliditet (%)	41	40	43	48
Yttre fond	3 401 264	2 321 550	920 129	782 520
Taxeringsvärde	65 230 000	65 230 000	65 230 000	52 472 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	674	619	613
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	82,0	86,9	88,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 637	1 682	1 722	1 762
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 556	1 599	1 637	1 676
Sparande per kvm totalyta, kr	140	77	-118	108
Elkostnad per kvm totalyta, kr	132	155	168	115
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	17	53	15
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	51	51	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	224	271	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	1,89	1,54	1,46
Räntekänslighet (%)	2,26	2,49	2,78	2,87

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger

det negativa resultatet. Årsavgifterna höjdes med 5% per 2025-02-01

Vid årets bokslut har även periodiseringar av fakturor utförts

vilket tidigare år inte gjorts

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	714 800	-	-	714 800
Inträdesavgifter	340			340
Upplåtelseavgifter	1 417 572	-	-	1 417 572
Fond, yttre underhåll	2 321 550	-760 224	1 839 938	3 401 264
Reservfond	76 918	-	-	76 918
Balanserat resultat	3 169 133	-128 465	-1 839 938	1 200 730
Årets resultat	-888 689	888 689	-4 578	-4 578
Eget kapital	6 811 624	0	-4 578	6 807 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 040 668
Årets resultat	-4 578
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 839 938
Totalt	1 196 152

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	397 056
Balanseras i ny räkning	1 593 208

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 543 173	4 270 995
Övriga rörelseintäkter	3	-26 166	238 317
Summa rörelseintäkter		4 517 007	4 509 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 109 873	-3 812 910
Övriga externa kostnader	9	-501 448	-563 745
Personalkostnader	10	-266 313	-290 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-411 874	-573 628
Summa rörelsekostnader		-4 289 507	-5 241 057
RÖRELSERESULTAT		227 500	-731 745
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 651	19 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-251 729	-176 290
Summa finansiella poster		-232 078	-156 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 578	-888 689
ÅRETS RESULTAT		-4 578	-888 689

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	11 473 329	11 814 760
Markanläggningar	13	1 557 853	1 599 697
Maskiner och inventarier	14	15 863	44 463
Summa materiella anläggningstillgångar		13 047 046	13 458 920
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 050 546	13 462 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 934	128 786
Övriga fordringar	16	3 420 094	3 310 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	182 338	1 892
Summa kortfristiga fordringar		3 638 366	3 441 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 638 366	3 441 204
SUMMA TILLGÅNGAR		16 688 912	16 903 624

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 132 372	2 132 372
Fond för yttre underhåll		3 401 264	2 321 550
Aktiekapital		340	340
Reservfond		76 918	76 918
Summa bundet eget kapital		5 610 894	4 531 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 200 730	3 169 133
Årets resultat		-4 578	-888 689
Summa fritt eget kapital		1 196 152	2 280 444
SUMMA EGET KAPITAL		6 807 046	6 811 624
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 947 942	8 968 488
Summa långfristiga skulder		2 947 942	8 968 488
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 022 439	249 312
Leverantörsskulder		286 387	347 613
Skatteskulder		9 379	18 582
Övriga kortfristiga skulder		28 577	127 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	587 141	380 966
Summa kortfristiga skulder		6 933 924	1 123 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 688 912	16 903 624

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 500	-731 745
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	411 874	573 628
	639 374	-158 117
Erhållen ränta	19 651	19 346
Erlagd ränta	-248 730	-165 264
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	410 295	-304 035
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 217	-130 656
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 286	278 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340 364	-155 951
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-247 419	-218 258
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-247 419	-218 258
ÅRETS KASSAFLÖDE	92 945	-374 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 198 067	3 572 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 291 012	3 198 067

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 874 733	3 605 043
Hysesintäkter lokaler	357 462	340 904
Hysesintäkter p-plats	156 500	158 084
Hysesintäkter förråd	11 820	11 820
Deb. fastighetsskatt	13 824	13 824
Intäkter kabel-TV	91 757	91 800
Nycklar/lås vidarefakturerings	250	1 250
Pantsättningsavgift	4 011	5 250
Överlåtelseavgift	8 478	13 130
Administrativ avgift	2 303	0
Andrahandsuthyrning	22 036	29 889
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	4 543 173	4 270 995

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	182 443
Övriga intäkter	-26 166	16 469
Försäkringsersättning	0	39 405
Summa	-26 166	238 317

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	110 575	106 107
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 513	619
Fastighetsskötsel gård enl avtal	118 847	113 184
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	214 016	101 023
Städning enligt avtal	96 190	136 841
Sotning	0	1 587
Besiktningar	15 301	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	43 750
Brandskydd	4 364	22 136
Myndighetstillsyn	0	3 798
Gårdkostnader	37 799	8 719
Snöröjning/sandning	188 200	93 440
Serviceavtal	1 140	3 420
Förbrukningsmaterial	4 231	3 799
Summa	797 176	638 423

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	22 206	0
Bostadsrättslägenheter	0	16 825
Tvättstuga	22 002	12 552
Trapphus/port/entr	0	4 551
Dörrar och lås/porttele	9 810	13 055
VVS	38 329	288 357
Värmeanläggning/undercentral	16 648	10 081
Ventilation	8 147	64 125
Elinstallationer	0	2 100
Tak	5 220	11 188
Fasader	0	15 637
Summa	122 362	438 471

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	71 550
VVS	0	688 674
Ventilation	397 056	0
Summa	397 056	760 224

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	759 716	895 470
Olja	0	98 768
Vatten	361 974	296 696
Sophämtning/renhållning	177 680	177 066
Summa	1 299 370	1 468 000

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	135 880	194 113
Kabel-TV	75 231	134 379
Bredband	117 797	17 990
Fastighetsskatt	165 000	161 310
Summa	493 908	507 792

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	986
Tele- och datakommunikation	32 728	32 368
Juridiska åtgärder	906	25 013
Inkassokostnader	4 577	1 024
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 364	0
Revisionsarvoden extern revisor	134 344	66 750
Styrelseomkostnader	9 567	0
Föreningskostnader	9 263	45 968
Förvaltningsarvode enl avtal	230 458	221 181
Överlåtelsekostnad	12 036	20 218
Pantsättningskostnad	7 740	7 880
Övriga förvaltningsarvoden	25 394	25 394
Administration	23 196	8 826
Konsultkostnader	6 875	100 177
Bostadsrätterna Sverige	0	7 960
Summa	501 448	563 745

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	200 530	183 268
Löner till kollektivanst	15 900	51 900
Lön - fastighetsskötare	0	321
Lön - övrigt	0	2 679
Arbetsgivaravgifter	49 883	52 606
Summa	266 313	290 774

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	251 567	176 278
Dröjsmålsränta	162	12
Summa	251 729	176 290

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 502 767	22 502 767
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 502 767	22 502 767
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 688 007	-10 191 851
Årets avskrivning	-341 431	-496 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 029 438	-10 688 007
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 473 329	11 814 760
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>608 000</i>	<i>608 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 388 000	48 388 000
Taxeringsvärde mark	16 842 000	16 842 000
Summa	65 230 000	65 230 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 424 181	2 424 181
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 424 181	2 424 181
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-824 484	-782 640
Årets avskrivning	-41 844	-41 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-866 328	-824 484
Utgående restvärde enligt plan	1 557 853	1 599 697

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	220 338	220 338
Utgående anskaffningsvärde	220 338	220 338
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-175 875	-140 247
Avskrivningar	-28 599	-35 628
Utgående avskrivning	-204 475	-175 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 863	44 463

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 539	112 459
Övriga kortfristiga fordringar	106 543	0
Transaktionskonto	2 220 712	2 129 893
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 420 094	3 310 526

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	42 748	1 892
Förutbet försäkr premier	67 939	0
Förutbet kabel-TV	5 882	0
Förutbet bredband	65 061	0
Upplupna intäkter	708	0
Summa	182 338	1 892

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-03-28	2,27 %	953 125	965 625
SEB	2025-06-28	2,99 %	1 013 023	1 025 927
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,42 %	1 118 584	1 158 584
Stadshypotek AB	2027-09-01	1,36 %	1 216 800	1 231 200
Stadshypotek AB	2027-09-30	1,29 %	474 000	498 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,94 %	699 706	708 398
Stadshypotek AB	2025-01-02	3,87 %	694 830	712 310
Stadshypotek AB	2025-04-01	3,42 %	555 616	587 616
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,31 %	646 704	688 880
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,87 %	482 433	512 540
Stadshypotek AB	2025-09-01	3,73 %	664 879	672 723
Stadshypotek AB	2025-09-01	3,73 %	450 681	455 997
Summa			8 970 381	9 217 800
Varav kortfristig del			6 022 439	249 312

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 761 681 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	48 888	0
Uppl kostn el	92 995	0
Uppl kostnad Extern revisor	38 000	0
Uppl kostn räntor	26 472	23 473
Uppl kostn bredband	151	0
Förutbet hyror/avgifter	380 635	357 493
Summa	587 141	380 966

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 969 000	15 969 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Årsavgifterna höjdes med 5% 2025-02-01.

Underskrifter

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

Haninge

Anders Gustavsson
Ordförande

Eva Lundmark
Ledamot

Gert Anders Abrahamsson
Ledamot

Kurt Håkan Engborg
Ledamot

Monika Elisabeth Sporre
Ledamot

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

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 08:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 11:32

DOCUMENT ID:

HymrSwlwexl

ENVELOPE ID:

rJxSSDLDegx-HymrSwlwexl

DOCUMENT NAME:

Brf Ankaret, Tungalsta, 712400-0048 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERT ANDERS ABRAHAMSSON gert@wolmer.se	Signed Authenticated	06.05.2025 12:30 06.05.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.34
2. Kurt Håkan Engborg h.engborg@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2025 17:19 06.05.2025 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.33.223
3. EVA LUNDMARK lundmark_eva@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 18:15 06.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.187.203
4. ANDERS GUSTAVSSON andersankaret@telia.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:31 07.05.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.239
5. Monika Elisabeth Sporre monica.sporre50@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:37 07.05.2025 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.70.196
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2025 08:29 08.05.2025 08:27	eID Low	Swedish BankID 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret Tungelsta, org.nr 712400-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret Tungelsta för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ankaret Tungelsta för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 provar 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 08:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 11:32

DOCUMENT ID:

r1BHSvIDxgx

ENVELOPE ID:

BJ-rHPIDgxl-r1BHSvIDxgx

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Brf Ankaret Tungelsta.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	 Signed	08.05.2025 08:29	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	08.05.2025 08:27	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