Årsredovisning 2025

Brf Ankaret

714400-2933



B11eVrMh-l-Hyxye4Sf3-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankaret

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

B11eVrMh-l-Hyxye4Sf3-e

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 Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hinden 4	1973	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 092 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 221 kvm.

Styrelsens sammansättning

Börje Follinger	Ordförande
Eva Anette Norberg	Styrelseledamot
Mattias Wattman	Styrelseledamot
Michael Lundh	Styrelseledamot
Katarina Norlin	Suppleant
Rigmor Follinger	Suppleant
Thomas Hansson-Dahl	Suppleant

Firmateckning

Firman teckans av styrelsen, Firman teckans av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Emilia Törnqvist	Revisorssuppleant
Lina Andersson	Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-24. Val av ny revisor och revisorssupplenat.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025 och sträcker sig fram till 2035.

Planerade underhåll

2026
- Utvänding trapp, källaringång, 22B
- Balkonger
- Trappuppgångar belysning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 249 999	2 933 014	2 514 983	2 063 364
Resultat efter fin. poster	590 569	-167 894	-218 774	-13 910
Soliditet (%)	70	70	69	69
Yttre fond	2 288 558	2 288 558	-	-
Taxeringsvärde	42 636 000	41 408 000	41 408 000	41 408 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	995	882	752	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	93	92	95
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 911	2950	2 998	3037
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 795	2 833	2 879	2 917
Sparande / kvm totalyta, kr	263	134	42	149
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	27	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	195	181	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	138	134	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	359	341	287	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,93	3,3	4,0	4,3

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	216 050	-	-	216 050
Fond, yttre underhåll	2 288 558	-	-	2 288 558
Uppskrivningsfond	23 813 067	-100 185	-	23 712 882
Balanserat resultat	-4 480 583	-167 894	100 185	-4 548 292
Årets resultat	-167 894	167 894	590 569	590 569
Eget kapital	**21 669 199**	**-100 185**	**690 753**	**22 259 768**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 548 292
Årets resultat	590 569
Totalt	**-3 957 723**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	569 000
Balanseras i ny räkning	-4 526 723
	-3 957 723

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 249 999	2 934 157
Övriga rörelseintäkter	3	9 685	-3
Summa rörelseintäkter		**3 259 684**	**2 934 154**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 831 222	-2 115 321
Övriga externa kostnader	9	-169 799	-178 036
Personalkostnader	10	-144 593	-134 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 169	-266 655
Summa rörelsekostnader		**-2 402 783**	**-2 694 754**
RÖRELSERESULTAT		**856 901**	**239 400**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 293	741
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-268 625	-408 035
Summa finansiella poster		**-266 332**	**-407 294**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**590 569**	**-167 894**
ÅRETS RESULTAT		**590 569**	**-167 894**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	30 044 044	30 301 212
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 044 044**	**30 301 212**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**30 044 044**	**30 301 212**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 589	0
Övriga fordringar	14	21 471	37 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	127 808	49 106
Summa kortfristiga fordringar		**153 868**	**86 901**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 629 642	825 787
Summa kassa och bank		**1 629 642**	**825 787**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 783 510**	**912 688**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 827 554**	**31 213 900**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 050	216 050
Uppskrivningsfond		23 712 882	23 813 067
Fond för yttre underhåll		2 288 558	2 288 558
Summa bundet eget kapital		**26 217 491**	**26 317 675**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 548 292	-4 480 583
Årets resultat		590 569	-167 894
Summa fritt eget kapital		**-3 957 723**	**-4 648 476**
SUMMA EGET KAPITAL		**22 259 768**	**21 669 199**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	1 879 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**1 879 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 001 509	7 244 509
Leverantörsskulder		147 960	1 521
Skatteskulder		9 465	10 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	408 852	409 433
Summa kortfristiga skulder		**9 567 786**	**7 665 702**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 827 554**	**31 213 900**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**856 901**	**239 400**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	257 169	266 655
	1 114 070	**506 055**
Erhållen ränta	2 293	741
Erlagd ränta	-271 210	-431 869
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**845 152**	**74 927**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 967	73 298
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	147 670	-158 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**925 855**	**-10 483**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-122 000	-149 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-122 000**	**-149 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**803 855**	**-159 483**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**825 787**	**985 270**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 629 642**	**825 787**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Fastighetsförbättringar	1,37 - 1,50 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 915 976	2 565 677
Hyresintäkter, lokaler	61 500	72 000
Hyresintäkter, p-platser	100 800	110 400
Kabel-TV/Bredband	161 280	161 280
Intäktsreduktion	0	-9 600
Övriga intäkter	10 443	33 260
Summa	**3 249 999**	**2 933 017**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Påminnelseavgift	0	1 140
Öres- och kronutjämning	5	-3
Övriga intäkter	9 680	0
Summa	**9 685**	**1 137**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	84 580	133 966
Städning	66 852	67 060
Besiktning och service	5 807	0
Trädgårdsarbete	6 984	6 910
Snöskottning	32 201	48 088
Summa	**196 424**	**256 023**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	3 000	0
Tvättstuga	1 244	14 124
Dörrar och lås/porttele	1 971	33 988
VA	1 244	3 094
El	20 928	40 652
Fasader	0	13 309
Fönster	8 669	0
Gård/markytor	4 606	160
Försäkringsärende/vattenskada	0	44 375
Summa	**41 662**	**149 701**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	164 500
Summa	**0**	**164 500**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	83 456	86 153
Uppvärmning	628 649	582 239
Vatten	443 105	430 114
Sophämtning	102 196	128 658
Summa	**1 257 407**	**1 227 164**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 289	54 773
Bredband/Kabeltv	169 641	161 280
Fastighetsskatt	107 800	101 880
Summa	**335 730**	**317 933**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	15 553	801
Övriga förvaltningskostnader	54 367	51 499
Revisionsarvoden	16 038	10 563
Ekonomisk förvaltning	83 842	107 817
Konsultkostnader	0	7 355
Summa	**169 799**	**178 036**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	125 350	115 250
Övriga personalkostnader	0	355
Sociala avgifter	19 243	19 137
Summa	**144 593**	**134 742**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	268 625	408 035
Summa	**268 625**	**408 035**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 092 912	36 193 097
Årets avskrivning	-100 185	-100 185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**35 992 728**	**36 092 912**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 791 700	-5 625 230
Årets avskrivning	-156 984	-166 470
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 948 684**	**-5 791 700**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**30 044 044**	**30 301 212**
I utgående restvärde ingår mark med	*12 200 000*	*12 200 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 436 000	28 408 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	13 000 000
Summa	**42 636 000**	**41 408 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 560	165 560
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**165 560**	**165 560**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-165 560	-165 560
Utgående ackumulerad avskrivning	**-165 560**	**-165 560**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 001	37 795
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 470	0
Summa	**21 471**	**37 795**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	64 215	0
Kabel-TV	0	41 580
Bredband	43 069	1 106
Förvaltning	20 524	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 420
Summa	**127 808**	**49 106**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Roslagens sparbank	2026-02-15	2,65 %	5 238 172	5 346 172
Roslagens sparbank	2026-02-11	2,99 %	3 763 337	1 891 337
Roslagens sparbank	-	-	0	1 886 000
Summa			9 001 509	9 123 509
Varav kortfristig del			**9 001 509**	**9 123 509**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 256 509 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 717	33 155
Fastighetsskötsel	3 325	0
Städning	5 700	21 473
El	7 805	8 485
Uppvärmning	67 342	64 000
Vatten	0	36 000
Utgiftsräntor	9 377	11 962
Förutbetalda avgifter/hyror	292 586	219 358
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	**408 852**	**409 433**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 811 690	11 811 690

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 5% från 31 december 2025

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Norrtälje

Börje Follinger
Ordförande

Eva Anette Norberg
Styrelseledamot

Mattias Wattman
Styrelseledamot

Michael Lundh
Styrelseledamot

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

Lina Andersson
Auktoriserad revisor

B11eVrMh-l-Hyxye4Sf3-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 20:22

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.04.2026 10:44

DOCUMENT ID:
Hyxye4Sf3-e

ENVELOPE ID:
B11eVrMh-l-Hyxye4Sf3-e

DOCUMENT NAME:
Brf Ankaret, 714400-2933 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
0564f0c4a9e9566cc17179a66cedf0407799c58e5e28ce2cf8c62c06b16360c90bfa4af0b47019a7ef6faf1fd1f8b1f84f5424cd5925a95a42f956955198c55c

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER MATTIAS WATTMAN	**Signed**	**07.04.2026 11:44**	**eID**	**Swedish BankID**
Mattias.wattman@outlook.com	Authenticated	07.04.2026 11:08	Low	IP: 85.225.175.63
2. Hans Börje Follinger	**Signed**	**07.04.2026 16:44**	**eID**	**Swedish BankID**
borje@follinger.com	Authenticated	07.04.2026 16:28	Low	IP: 85.225.174.36
3. MICHAEL OLOV LUNDH	**Signed**	**08.04.2026 06:54**	**eID**	**Swedish BankID**
michael_lundh@hotmail.se	Authenticated	08.04.2026 06:35	Low	IP: 85.225.170.36
4. Eva Anette Norberg	**Signed**	**09.04.2026 20:14**	**eID**	**Swedish BankID**
evaa.norberg@hotmail.se	Authenticated	09.04.2026 17:05	Low	IP: 85.225.50.131
5. LINA MARGARETHA VIOLA ANDERSSON	**Signed**	**09.04.2026 20:22**	**eID**	**Swedish BankID**
lina@levarevision.com	Authenticated	09.04.2026 20:22	Low	IP: 83.185.43.254

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret

Org.nr 714400-2933

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ankarets finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2025 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 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
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.

H1xxVBfh-e-SkeeVBM3-g

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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lina Andersson
Auktoriserad revisor

H1xxVBfh-e-SkeeVBM3-g

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 20:23

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.04.2026 10:44

DOCUMENT ID:
SkeeVBM3-g

ENVELOPE ID:
H1xxVBfh-e-SkeeVBM3-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ankaret 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
78191b911c5a4ff7ec92a587e61247914e5531d55ab06f4816527e8ec97b56412da1590b7ccda237a660cfd062de2e1e32aee4a552a1bb9034aabb4d9eb032cc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINA MARGARETHA VIOLA ANDERSSON	Signed	09.04.2026 20:23	eID	Swedish BankID
lina@levarevision.com	Authenticated	09.04.2026 20:23	Low	IP: 83.185.43.254

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed