

Årsredovisning 2023

Brf Ankaret Nr 2

Org nr 769608-2275



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ankaret 2, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-05.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kallhäll 1:38 i Järfälla kommun 2002-05-15.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 274 kvm. Föreningen disponerar 59 parkeringsplatser, varav 38 med carport. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 2 st 2 rum och kök
- 18 st 3 rum och kök
- 24 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen innehåller även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Gemensamhetsanläggning

Kallhäll ga:26 *Vägen och parkeringen* drivs som delägarförvaltning tillsammans med brf Seglet. Kallhäll ga:28 Äppellunden i Bolinder Strand samfällighetsförening tillsammans med ett flertal bostadsrättsföreningar och fastigheter förvaltar vägar och grönområden.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som år 2023 uppgick till 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 91 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 000 000 kr och markvärdet är 22 400 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2002-06-27.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften framgår av flerårsöversikten.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 25 kr per kvm bostadsyta. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Olausson	ordförande
	Tom Bjerver	vice ordförande
	Christer Larsson	fastighet
	Rolf Lindeborg	fastighet
	Peter Viklund	ekonomiansvarig
Suppleanter	Jacqueline Eriksson	parkeringsfrågor mm
	Lennart Skalleberg	trädgård och miljö
	Bo Grufman	ekonomi
	Gunilla Ericsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

BOREV Revision AB

Valberedning

Thomas Indola sammankallande
Anna Kull
Roger Lindblad

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Under året har styrelsen samlats till tolv ordinarie styrelsemöten.

Under året har fem nummer av medlemsbladet skickats ut.

Styrelsen är även representerade inom grannsamverkan i Bolinder Strand.

Ekonomi

Vi hade under året en fortsatt god ekonomi. Resultatet överstiger förra årets resultat då vi i år fått elstöd med 94 tusen kr och vår andel av Biljardhuset vid JM's försäljning inbringade 171 tusen kr. Amorteringar på 2,34 miljoner kr har gjorts under året. Våra kostnader var i linje med den budget som gjordes inför året.

Under budgetarbetet har föreningens 10-åriga likviditets- och resultatbudget uppdaterats.

Föreningens lån var vid årets utgång totalt 20,0 miljoner kr och har under året haft en snittränta på 2,2%. Av våra fyra lån är nu två med rörlig ränta (STIBOR90) och två är fortsatt bundna med väldigt fördelaktig ränta.

Med anledning av debitering för el till laddare är föreningen sedan 1 okt 2022 registrerad för moms.

Investeringen i bergvärme, 2,35 miljoner kr, beräknas bli återbetald genom besparingar efter 9 år (år 2025).

I månadsavgiften ingår tillgång till bredband 50 Mbit/s och Tele2's basutbud av digitaltevekanaler, tilläggförsäkring för bostadsrätt samt värme och vatten (varmhyra).

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastum AB.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln har även detta år hanterats genom ideella krafter via några från styrelsen. Arbetet innebär bl.a kontakt med leverantörer, byte av trasiga armaturer och termostater, justering och smörjning av lås och dörrar mm.

Under hösten utfördes arbeten med dränering runt husen samt puts och målning av murar till uteplatser, kostnaden för detta har täckts av den ersättning vi fått från JM för åtgärdande av fasader. Uppföljning av tidigare åtgärder med drivvattenplåtar för att täta läckande fönsterinfattningar görs fortlöpande.

Brandsyn av våra trapphus och gemensamma utrymmen har utförts under december.

Parkering

Vi har under året haft tillgång till lediga platser då samtliga ej varit uthyrda. Parkeringsplatser har också hyrts ut på korttidskontrakt till icke-medlemmar. Reparation av elbilsaddare samt nätverk har gjorts.

Trädgård & Miljö

Markskötsel har skötts av Tingvalla Mark AB.

Städdagar med sedvanlig korvgrillning genomfördes enligt plan i maj och oktober.

Strandlinjen röjdes under höstens arbetsdag samt av medlemmar i styrelsen. Vi har även detta år framfört synpunkter angående rensning av strandlinjen till kommunen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 69 (70) medlemmar. Under året har 2 överlåtelser skett. Ingen lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 668	3 666	3 439	3 365
Resultat efter finansiella poster	762	429	493	656
Soliditet (%)	81,06	78,70	76,69	77,32
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,09	0,96	0,96
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	22	24	37	38
Fastighetens belåningsgrad %	18	19	21	22
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	802	747	729
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 680	5 228	5 740	5 983
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 680	5 228	5 740	5 983
Sparande per kvm (kr/kvm)	389	348	371	407
Räntekänslighet (%)	5,84	6,52	7,68	8,21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	168	193	165	120
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,45	79,03	92,00	91,83

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 513 000	4 965 488	4 199 159	428 718	90 106 365
Disposition av föregående års resultat:		194 695	234 023	-428 718	0
Årets resultat				762 165	762 165
Belopp vid årets utgång	80 513 000	5 160 183	4 433 182	762 165	90 868 530

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 433 181
årets vinst	762 165
	5 195 346

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	4 895 346
	5 195 346

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 667 966	3 665 972
Övriga rörelseintäkter	3	1 267 733	671 217
Summa rörelseintäkter		4 935 699	4 337 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 430 109	-2 373 207
Övriga externa kostnader	5	-204 254	-199 364
Personalkostnader	6	-71 657	-70 663
Avskrivningar		-1 012 188	-1 009 737
Summa rörelsekostnader		-3 718 208	-3 652 971
Rörelseresultat		1 217 491	684 218
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 892	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 219	-255 569
Summa finansiella poster		-455 327	-255 500
Resultat efter finansiella poster		762 165	428 718
Årets resultat		762 165	428 718

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8, 9

111 223 088

112 235 276

Summa materiella anläggningstillgångar

111 223 088

112 235 276

Summa anläggningstillgångar

111 223 088

112 235 276

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

2 595

Övriga fordringar

10

699 907

2 045 720

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

165 574

203 592

Summa kortfristiga fordringar

865 480

2 251 907

Kassa och bank

Kassa och bank

6 479

8 019

Summa kassa och bank

6 479

8 019

Summa omsättningstillgångar

871 959

2 259 926

SUMMA TILLGÅNGAR

112 095 047

114 495 202

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 513 000	80 513 000
Fond för yttre underhåll		5 160 183	4 965 488
Summa bundet eget kapital		85 673 183	85 478 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 433 181	4 199 158
Årets resultat		762 165	428 718
Summa fritt eget kapital		5 195 346	4 627 876
Summa eget kapital		90 868 529	90 106 364
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 731 000	11 403 000
Summa långfristiga skulder		7 731 000	11 403 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 272 000	10 940 000
Förskott fasadrenovering		512 864	1 387 957
Leverantörsskulder		129 549	157 054
Skatteskulder		149 184	142 944
Övriga skulder		18 708	12 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	413 214	344 930
Summa kortfristiga skulder		13 495 519	12 985 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 095 047	114 495 202

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	762 166	428 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 012 188	1 009 737
Förändring skatteskuld/fordran	6 240	4 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 780 594	1 442 775

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-76 940	-56 778
Förändring av kortfristiga skulder	-828 559	-65 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	875 095	1 320 947

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-413 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-413 050

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 340 000	-2 190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 340 000	-2 190 000

Årets kassaflöde

-1 464 905 **-1 282 103**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 967 756	3 249 859
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	502 851	1 967 756

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bergvärmeinstallation	25 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 427 696	3 427 722
P-plats och garage	240 270	238 250
	3 667 966	3 665 972

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten, värme, bredband och kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Ersättning för fasadunderhåll	875 093	612 043
El laddstolpar	39 559	58 928
Övriga intäkter	172 019	246
Elprisstöd	110 512	0
Övriga fakturerade kostnader	70 550	0
	1 267 733	671 217

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	15 086	0
Trädgårdsskötsel	49 095	124 376
Kostnader i samband med städdagar	8 129	6 122
Städkostnader	63 548	66 799
Snöröjning/sandning	32 653	31 362
Serviceavtal	0	31 370
Hisskostnader	100 523	98 132
Gemensamhetsanläggning	170 489	94 884
Reparationer	1 004 278	788 468
Trädgård och utemiljö	0	22 767
Planerat underhåll	0	48 125
El	380 801	504 098
Värme	196 669	177 307
Vatten och avlopp	142 503	143 247
Avfallshantering	63 562	59 744
Försäkringskostnader	63 745	59 528
Kabel-TV	33 678	33 266
Bredband	80 980	81 328
Förbrukningsinventarier	14 473	0
Förbrukningsmaterial	9 897	2 284
	2 430 109	2 373 207

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	76 272	72 912
Telefoni hisslarm	15 547	15 648
Porto	4 500	4 050
Föreningsgemensamma kostnader	12 600	15 325
Revisionsarvode	18 250	13 313
Ekonomisk förvaltning	65 237	65 718
Bankkostnader	4 261	4 730
Övriga poster	7 588	7 668
	204 255	199 364

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter på arvoden	10 662	10 663
Utbildning (Fastum)	995	0
	71 657	70 663

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Ingående avskrivningar	-11 805 585	-10 899 727
Årets avskrivningar	-905 858	-905 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 711 443	-11 805 585
Redovisat värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående redovisat värde	109 548 557	110 454 415
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	91 400 000	91 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Ingående avskrivningar	-658 000	-564 000
Årets avskrivningar	-94 001	-94 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-752 001	-658 000
Utgående redovisat värde	1 598 013	1 692 014

Not 9 Laddstolpar p-platser

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 292	93 892
Inköp	0	29 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 292	123 292
Ingående avskrivningar	-34 445	-24 566
Årets avskrivningar	-12 329	-9 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 774	-34 445
Utgående redovisat värde	76 518	88 847

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	203 536	68 672
Skattefordran	0	14 700
Avräkningskonto förvaltare	496 371	1 959 737
Övriga poster	0	2 610
	699 907	2 045 719

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret	73 657	63 745
Tele2 kabel-tv	8 308	8 308
Tele2 bredband	21 022	20 345
Fastum	16 437	15 906
Trygg-Hansa	10 478	10 123
Telia	3 309	0
Hemsida	3 448	3 168
Upplupna elintäkter	6 740	22 980
Upplupen intäkt GA	22 174	59 017
	165 573	203 592

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,91	2024-08-28	3 668 000	3 804 000
SEB	4,55	2024-03-28	3 100 000	4 800 000
SEB	4,55	2024-03-28	5 500 000	6 000 000
SEB	0,85	2025-04-28	7 735 000	7 739 000
			20 003 000	22 343 000

Kortfristig del av långfristig skuld	-12 272 000	-10 940 000
--------------------------------------	-------------	-------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 140 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 12 132 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	16 616	9 415
Beräknat arvode för revision	15 000	11 000
Förutbetalda avgifter och hyror	285 193	133 138
Fastighetsel	54 658	119 153
Fjärrvärme	25 143	20 924
Gemensamhetsanläggning	15 804	29 062
Övriga poster	800	12 238
Planerat underhåll	0	10 000
	413 214	344 930

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
	41 800 000	41 800 000

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Olausson
Ordförande

Tom Bjerver

Christer Larsson

Peter Viklund

Rolf Lindeborg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindkvist
Revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Ankaret_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-19 09:41:07

Dokumentet är undertecknat av:

	Christer Albert Larsson (19450508XXXX) Ledamot	2024-04-16 11:01:48
	Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2024-04-19 09:41:07
	Ulf Peter Viklund (19641111XXXX) Ledamot	2024-04-15 13:02:00
	Peter Olausson (19650118XXXX) Ordförande	2024-04-15 20:16:13
	ROLF LINDEBORG (19460427XXXX) Ledamot	2024-04-18 15:08:13
	TOM BJERVER (19510201XXXX) Ledamot	2024-04-15 11:35:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Ankaret_2.pdf (288549 byte)

899DEE5BE121F1839AB424EFA97B384AE23FB99F1688BB41B2B7BBBE35EDF62E310ECACED0D8FC712DE3
50DA83F204D146B94933B03070787903CECD47E216C0

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret 2, org.nr 769608-2275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 31 december 2023 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.

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.

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 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-19 09:43:55

Dokumentet är undertecknat av:



Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor

2024-04-19 09:43:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (160628 byte)

BABA9AD276EFD89560853B0E1650C3BA339E903A8D2A24F1B333B681DA77989DB2E669B42B912D81F3D7
96E4E25CBCE7A03B73E53795A9A64C940283DAC297E1

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support