

# Årsredovisning 2023

Brf Ankaret 4

716421-8955



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankaret 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-30. Stadgar registrerades 2021-04-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ankaret 4	1992	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 844 kvm, 3 bostadsrättslokaler om totalt 141 kvm, 1 hyreslokal om totalt 36 kvm.

Byggnadens totalyta är 2 021 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Herman Per Karl Engström	Ordförande
Charlotte Annie V Van Beersel	Styrelseledamot
Christer Johansson	Styrelseledamot
Maria Julia Dos Santos	Styrelseledamot
Kerstin Marie-Louise Sars	Suppleant

## Valberedning

Oscar Jettman

## Firmateckning

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

## Revisorer

Anna Kullberg	Revisor	Internrevisor
Katrine Elbra	Godkänd revisor	KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

#### Utförda historiska underhåll

**2022** ● Värmesystem

**2020** ● Stambyte

**2018** ● Takomläggning

#### Planerade underhåll

**2023** ● Nybyggnation takterass

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

En tillbyggnad av takterass har skett under året.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 899	1 757	1 736	1 661
Resultat efter fin. poster	-558	28	193	-105
Soliditet (%)	23	22	24	23
Yttre fond	2 175	1 916	1 694	1 471
Taxeringsvärde	86 295	86 295	74 110	74 110
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	806	769	776
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	80,6	89,1	81,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 338	13 631	11 735	12 269
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 100	13 388	11 281	11 775
Sparande per kvm totalyta, kr	45	289	237	55
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	36	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	182	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	269	250	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	1,01	0,74	0,83
Räntekänslighet (%)	15,20	16,92	15,25	15,82

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	8 632	-	-	8 632
Upplåtelseavgifter	2 411	-	-	2 411
Fond, yttre underhåll	1 916	-	259	2 175
Direkt kapitaltillskott	0	-	713	713
Balanserat resultat	-5 236	28	-259	-5 467
Årets resultat	28	-28	-558	-558
<b>Eget kapital</b>	<b>7 751</b>	<b>0</b>	<b>154</b>	<b>7 905</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 467
Årets resultat	-558
<b>Totalt</b>	<b>-6 025</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	259
Balanseras i ny räkning	-6 284
	<b>-6 025</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 899	1 757
Övriga rörelseintäkter	3	-23	229
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 876</b>	<b>1 985</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-939	-946
Övriga externa kostnader	8	-130	-191
Personalkostnader	9	-14	-10
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650	-555
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 733</b>	<b>-1 703</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>143</b>	<b>282</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-706	-256
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-701</b>	<b>-254</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-558</b>	<b>28</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-558</b>	<b>28</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	34 146	30 167
Maskiner och inventarier	12	145	163
Pågående projekt		0	2 781
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 291</b>	<b>33 111</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 291</b>	<b>33 111</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		75	90
Övriga fordringar	13	92	182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102	80
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>270</b>	<b>352</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		467	1 969
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>467</b>	<b>1 969</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>737</b>	<b>2 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 029</b>	<b>35 432</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 756	11 043
Fond för yttre underhåll		2 175	1 916
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 931</b>	<b>12 959</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 467	-5 236
Årets resultat		-558	28
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 025</b>	<b>-5 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 905</b>	<b>7 751</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 523	8 408
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 523</b>	<b>8 408</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 953	18 649
Leverantörsskulder		122	132
Skatteskulder		206	192
Övriga kortfristiga skulder		-8	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	327	299
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 600</b>	<b>19 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 029</b>	<b>35 432</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>143</b>	<b>282</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	650	555
	<b>793</b>	<b>838</b>
Erhållen ränta	5	2
Erlagd ränta	-700	-250
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>99</b>	<b>590</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	82	-156
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18	28
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>199</b>	<b>462</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 831	-2 706
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 831</b>	<b>-2 706</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	713	0
Upptagna lån	0	3 500
Amortering av lån	-582	-77
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>131</b>	<b>3 424</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 502</b>	<b>1 180</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 969</b>	<b>789</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>467</b>	<b>1 969</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ankaret 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	0,75 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 566	1 429
Årsavgifter, lokaler	110	108
Hysesintäkter, lokaler	169	153
Kabel-TV/Bredband	68	65
Intäcksreduktion	-13	0
Värme	-2	-2
Övriga intäkter	1	4
<b>Summa</b>	<b>1 899</b>	<b>1 757</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Elprisstöd	8	0
Försäkringsersättning	18	0
Övriga rörelseintäkter	-48	229
<b>Summa</b>	<b>-23</b>	<b>229</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	5	8
Städning	46	38
Besiktning och service	65	60
Trädgårdsarbete	0	1
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>107</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4	53
Tvättstuga	7	3
Dörrar och lås/porttele	8	11
Värme	1	0
Hissar	0	34
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>102</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	53	73
Uppvärmning	414	368
Vatten	77	65
Sophämtning	35	29
<b>Summa</b>	<b>578</b>	<b>534</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34	32
Övrigt	24	16
Kabel-TV	31	28
Bredband	32	32
Fastighetsskatt	104	95
<b>Summa</b>	<b>226</b>	<b>203</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	0
Övriga förvaltningskostnader	48	104
Juridiska kostnader	10	25
Revisionsarvoden	31	25
Ekonomisk förvaltning	39	38
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>191</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	10	7
Sociala avgifter	3	2
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>14</b>	<b>10</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	1	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	705	255
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>706</b>	<b>256</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 030	34 030
Årets inköp	4 612	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>38 642</b>	<b>34 030</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 863	-3 326
Årets avskrivning	-633	-538
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 496</b>	<b>-3 863</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 146</b>	<b>30 167</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 009</i>	<i>5 009</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 806	25 806
Taxeringsvärde mark	60 489	60 489
<b>Summa</b>	<b>86 295</b>	<b>86 295</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	195	195
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>195</b>	<b>195</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-33	-15
Avskrivningar	-17	-17
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-50</b>	<b>-33</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>145</b>	<b>163</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	92	182
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>182</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38	34
Fastighetsskötsel	0	1
Försäkringspremier	36	17
Kabel-TV	8	8
Bredband	5	5
Förvaltning	15	15
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>80</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-07-28	0,89 %	879	879
SEB	2024-06-28	4,67 %	7 030	7 589
SEB	2024-06-28	4,67 %	7 589	7 589
SEB	2026-06-28	0,96 %	7 547	7 553
SEB	2024-04-28	4,69 %	3 430	3 448
<b>Summa</b>			<b>26 475</b>	<b>27 057</b>
Varav kortfristig del			18 953	18 649

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 535 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	46
El	6	10
Uppvärmning	65	59
Vatten	13	12
Sociala avgifter	13	13
Utgiftsräntor	16	9
Förutbetalda avgifter/hyror	168	150
<b>Summa</b>	<b>327</b>	<b>299</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 130	27 130



## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

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

---

Charlotte Annie V Van Beersel  
Styrelseledamot

---

Christer Johansson  
Styrelseledamot

---

Herman Per Karl Engström  
Ordförande

---

Maria Julia Dos Santos  
Styrelseledamot

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

---

Internrevisor  
Anna Kullberg  
Revisor

---

KPMG  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 22:06

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 17:58

DOCUMENT ID:

rJWuG-QKfC

ENVELOPE ID:

B1uf-7KzC-rJWuG-QKfC

DOCUMENT NAME:

Brf Ankaret 4, 716421-8955 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Åke Christer Johansson</b> christer.johansson@preciofishbone.se	Signed Authenticated	08.05.2024 17:59 08.05.2024 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/12) IP: 95.193.151.213
<b>2. Herman Per Karl Engström</b> her.engstrom@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 18:18 08.05.2024 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/16) IP: 46.39.116.251
<b>3. Charlotte Annie V van Beersel</b> charlottevanbeersel@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 18:58 08.05.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/17) IP: 95.193.130.231
<b>4. Maria Julia Dos Santos</b> msankaret4@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 18:36 09.05.2024 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/12) IP: 84.216.157.16
<b>5. ANNA KULLBERG</b> anna.kullberg1@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 21:14 09.05.2024 21:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/11) IP: 46.39.116.235
<b>6. KATRINE ELBRA</b> katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2024 22:06 09.05.2024 21:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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 4, org. nr 716421-8955

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. 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 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 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ankaret 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Anna Kullberg  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 22:07

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 17:58

DOCUMENT ID:

rkXOfZmYMR

ENVELOPE ID:

B1eOzbXFzC-rkXOfZmYMR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Ankaret 4.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA KULLBERG anna.kullberg1@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 21:21 09.05.2024 20:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/11) IP: 46.39.116.235
2. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2024 22:07 09.05.2024 22:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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