

Årsredovisning 2025

Brf Ankaret 23

716422-1884



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ankaret 23

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
Upplysning vid förlust	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

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ankaret23	1993	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1941.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 217 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 198 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Carlander	Ordförande
Jakob Kejerud	Styrelseledamot
Linda Karlsson	Styrelseledamot
Michael Kröger	Styrelseledamot
Sofia Elin Karolina Holmberg	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sverker Andersson Rävior AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2079. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2018-2019	●	Stambyte
2019	●	Relining bottenplatta
2022	●	Relining stuprör

Planerade underhåll

2026	●	Fasadrenovering och fasadmålning Reperation läckage
2027	●	Byte av hisskorg.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo
Skadedjursbekämpning, tillsyn 4 ggr/ år	Rentokil
Städning	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-10-01 med 15 %.

Två lån med bunden ränta med 3,89 % löpte ut 2025-09-25.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 601 088	1 487 832	1 379 813	1 228 358
Resultat efter fin. poster	-1 166 029	-1 063 898	-1 010 507	-1 038 919
Soliditet (%)	11	16	20	23
Yttre fond	1 243 031	840 196	437 361	94 937
Taxeringsvärde	49 600 000	47 400 000	47 400 000	47 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	910	849	781
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,4	73,2	73,3	76,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 390	14 699	14 744	14 804
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 619	14 699	14 744	14 804
Sparande / kvm totalyta, kr	37	129	163	123
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	81	59	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	187	163	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	72	57	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	339	279	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	1,88	1,63	1,24
Räntekänslighet (%)	15,51	16,16	17,37	18,95

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Förlusten beror på avskrivningar avseende genomfört stambyte 2018/ 2019.

Stambytet är en långsiktig investering i fastigheten och skrivs av enligt fastställd avskrivningsplan.

Avskrivningar är en redovisningsteknisk kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet under året har varit stabilt.

Föreningen har beslutat om avgiftshöjning 2025-10-01 med 15 % och 2026-04-01 med 12 %. Avgiftshöjningarna har genomförts för att kunna öka amortering av befintliga lån samt för att kunna genomföra framtida underhåll enligt underhållsplanen vilket kommer påverka resultatet positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 822 400	-	-	4 822 400
Upplåtelseavgifter	5 657 886	-	-	5 657 886
Fond, yttre underhåll	840 196	-	402 835	1 243 031
Balanserat resultat	-6 952 881	-1 063 898	-402 835	-8 419 614
Årets resultat	-1 063 898	1 063 898	-1 166 029	-1 166 029
Eget kapital	3 303 703	0	-1 166 029	2 137 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 419 614
Årets resultat	-1 166 029
Totalt	-9 585 643

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	402 835
Balanseras i ny räkning	-9 988 478
	-9 585 643

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	1 601 088	1 487 832
Övriga rörelseintäkter	3	3 885	762
Summa rörelseintäkter		1 604 973	1 488 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-767 977	-794 138
Övriga externa kostnader	8	-351 741	-134 404
Personalkostnader	9	-77 270	-75 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 209 823	-1 218 075
Summa rörelsekostnader		-2 406 811	-2 221 917
RÖRELSERESULTAT		-801 838	-733 324
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		753	780
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-364 944	-331 354
Summa finansiella poster		-364 191	-330 574
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 166 029	-1 063 898
ÅRETS RESULTAT		-1 166 029	-1 063 898

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	19 299 007	20 508 830
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt	13	62 813	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 361 820	20 508 830
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 361 820	20 508 830
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 300	233 378
Övriga fordringar	14	15 409	16 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84 467	89 906
Summa kortfristiga fordringar		124 176	339 959
Kassa och bank			
Kassa och bank		468 167	441 645
Summa kassa och bank		468 167	441 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		592 344	781 604
SUMMA TILLGÅNGAR		19 954 164	21 290 434

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 480 286	10 480 286
Fond för yttre underhåll		1 243 031	840 196
Summa bundet eget kapital		11 723 317	11 320 482
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 419 614	-6 952 881
Årets resultat		-1 166 029	-1 063 898
Summa ansamlad förlust		-9 585 643	-8 016 779
SUMMA EGET KAPITAL		2 137 674	3 303 703
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 512 977	7 609 857
Leverantörsskulder		41 424	106 394
Skatteskulder		4 526	1 236
Övriga kortfristiga skulder		24 917	27 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	232 646	241 482
Summa kortfristiga skulder		7 816 490	7 986 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 954 164	21 290 434

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-801 838	-733 324
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 209 823	1 218 075
	407 985	484 751
Erhållen ränta	753	780
Erlagd ränta	-363 929	-319 219
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 809	166 312
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	215 783	-7 087
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 376	92 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186 216	251 829
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 813	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 813	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	26 322
Amortering av lån	-96 880	-80 232
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 880	-53 910
ÅRETS KASSAFLÖDE	26 523	197 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	441 645	243 726
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	468 167	441 645

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ankaret 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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:

Stomme och grund	1,25 - 5,00 %
Styr & övervakning	4,00 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Dörrar & portar	4,35 %
Byggnad	6,67 - 8,33 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 20,00 %

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	1 087 653	1 048 352
Hysesintäkter, p-platser	434 000	366 650
Kabel-TV/Bredband	41 580	41 580
Övriga intäkter	37 855	31 250
Summa	1 601 088	1 487 832

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	1
Erhållna bidrag	3 885	0
Övriga intäkter	0	325
Övriga rörelseintäkter	0	436
Summa	3 885	762

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 776	47 031
Städning	30 516	30 044
Besiktning och service	13 621	35 615
Trädgårdsarbete	11 695	23 188
Snöskottning	5 338	5 163
Övrigt	5 722	4 075
Summa	113 668	145 116

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	529	1 840
Tvättstuga	29 935	8 279
Dörrar och lås/porttele	994	0
VA	2 150	0
Ventilation	17 500	37 188
Hissar	2 734	4 515
Gård/markytor	7 042	0
Summa	60 884	51 822

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	62 156	96 604
Uppvärmning	218 144	223 489
Vatten	90 504	85 809
Sophämtning	42 974	33 736
Summa	413 778	439 638

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 212	45 226
Bredband	60 660	60 560
Fastighetsskatt	61 775	51 777
Summa	179 647	157 563

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	954	1 625
Övriga förvaltningskostnader	47 291	35 330
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	204 752	0
Revisionsarvoden	15 225	15 225
Ekonomisk förvaltning	83 520	82 224
Summa	351 741	134 404

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 470	18 000
Summa	77 270	75 300

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	364 699	331 354
Övriga räntekostnader	245	0
Summa	364 944	331 354

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 726 745	27 726 745
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 726 745	27 726 745
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 217 915	-6 003 083
Årets avskrivning	-1 209 823	-1 214 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 427 738	-7 217 915
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 299 007	20 508 830
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	32 000 000
Summa	49 600 000	47 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 594	32 594
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 594	32 594
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 594	-29 351
Årets avskrivning	0	-3 243
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 594	-32 594
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	62 813	0
Summa pågående arbeten	62 813	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 571	11 402
Skattefordringar	3 838	5 273
Summa	15 409	16 675

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 798	15 584
Fastighetsskötsel	11 752	11 644
Städning	7 700	7 629
Försäkringspremier	18 184	17 470
Kabel-TV	4 850	4 770
Bredband	0	10 395
Förvaltning	23 183	22 414
Summa	84 467	89 906

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,57 %	1 762 054	1 833 934
Swedbank	2027-08-25	1,12 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,57 %	2 362 500	2 362 500
Swedbank	2026-03-28	2,50 %	1 985 927	1 985 927
Swedbank	2026-03-28	2,50 %	1 402 496	1 427 496
Summa			17 512 977	17 609 857
Varav kortfristig del			7 512 977	7 609 857

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 654 777 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	5 605	4 429
El	5 405	8 134
Uppvärmning	28 089	28 752
Vatten	15 633	14 311
Utgiftsräntor	16 294	15 279
Förutbetalda avgifter/hyror	147 620	156 577
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	232 646	241 482

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 994 000	17 994 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-01.

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

Stockholm

Andreas Carlander
Ordförande

Jakob Kejerud
Styrelseledamot

Linda Karlsson
Styrelseledamot

Michael Kröger
Styrelseledamot

Sofia Elin Karolina Holmberg
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 16:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.03.2026 12:34

DOCUMENT ID:

HJLd2Hgmt-x

ENVELOPE ID:

B1xOnBxQYZx-HJLd2Hgmt-x

DOCUMENT NAME:

Brf Ankaret 23, 716422-1884 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

01f5c3f9b717877080ee148758c1a8a51bf51cb2e32280
51f7d2b610fffbe3f6f6a9dd00df6a40610e795779ccb1a7
e4e1d63c3648c9f42323d7c1d2e634e202

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. JAKOB LINUS KEJERUD kejerud@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 12:37 02.03.2026 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.199.203
2. ANDREAS CARLANDER andreascarlander@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 13:47 02.03.2026 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.4.103
3. LINDA MARIE KARLSSON linda_mp87@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 15:34 05.03.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.226.228
4. Michael Kröger hej@coachkroger.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 17:37 05.03.2026 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.4.75
5. Sofia Elin Karolina Holmberg sofia_holmberg@live.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 11:13 12.03.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.121.36
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 16:01 12.03.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* 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 23,
716422-1884**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Ankaret 23** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Ankaret 23**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 16:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.03.2026 12:34

DOCUMENT ID:

rk4_nHxXYZe

ENVELOPE ID:

H10hBlQt-g-rk4_nHxXYZe

DOCUMENT NAME:

RB Ankaret 23.pdf

2 pages

SHA-512:

9fbafc5769d9c96ebfd30d82fdc6a83f1bd60a16f701cca0
3fd8954947509a549d5850f604595e276c5c091b5013e1
42527106c8a7611e1226020267d157840d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	12.03.2026 16:02	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	12.03.2026 16:01	Low	IP: 188.149.207.32

* 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