

Brf Ankaret 1



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Ankaret 1

769604-2550

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Ankaret 1 (769604-2550) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ankaret 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Fleminggatan 54 / Fridhemsgatan 41.

Stockholm Ankaret 1 byggdes år 1882/1890/1929 med ombyggnadsår 1937 och 1987.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2042-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	2 279
1	Lägenheter, hyresrätt	33
6	Lokaler, hyresrätt	453

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-24. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ninnie Karlsson	Ordförande
Britta Sjöblom	Ledamot
Magnus Lohman	Ledamot
George Slivo	Ledamot
Filip Davidsson	Ledamot
Daniel Fellman	Suppleant
Julia Nilsson	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Gustafsson (RB Revisionsbyrå).

Valberedningen har utgjorts av Adam Näslund och Richard Deogun.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	OVK besiktning av lägenheter samt lokaler
2025	Renovering duschrum hyresrätt
2023-2024	Ändring av soprum för matavfall
2022	OVK besiktning av lägenheter samt lokaler
2021	Fasaden, stuprör och de franska balkongerna mot gatan samt alla ytterfönster har renoverats.
2019	Hissrenovering och takrenovering
2016	Totalrenovering och standardhöjning av trapphusen. Installerat dörrautomatik.
2015	Upplåtelse av råvind till bostäder. Teknisk besiktning till underhållsplan.
2014	OVK-besiktning av företagslokalerna.
2013	Stamspolning, relining av källarstammarna samt renovering av tvättstugan.
2012	Balkongbygge för lägenheter mot innergården. Färdigställande och försäljning av ny vindslägenhet. Ommålning av nedre fasaden gentemot gatan. Investering i ny fjärrvärmecentral.
2011	OVK-besiktning av lägenheter samt åtgärder utfördes. Besiktningen godkänd.
2009	Stamspolning slutfördes
2007	Hissarna renoverades
2006	Värmepumparna byttes ut
2005	Upprustning av trapphusen
2004	Takrenovering
2004	Renovering av tvättstugan, nya maskiner
1987	Fasadrenovering
1987	Byte av elstigar
1987	Stambyte av kök och badrum
1987	Fönsterrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Åtgärder för fastighetsnära insamling i soprum
2026	Åtgärder av OVK anmärkningar
2026	Åtgärd skorstenar

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 5 procent.

Avgiften har från och med 2026-01-01 höjts med 10 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 71 st. Under året har 9 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 70 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Bredband	Bahnhof AB
Lokalvård	Redstorms i Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB (avslutat 2025-08-25)
El & VVS Jour	Svanströms El & VVS AB
Takskottning	Johanneshovs Plåtslageri AB
Kabel TV & Bredband	Tele2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Resultatet förklaras huvudsakligen av att föreningens avskrivningar är av sådan omfattning att de påverkar resultatet negativt, utan att påverka kassaflödet. Därutöver har kostnader för underhåll av hyreslägenhet samt generellt ökade driftkostnader påverkat årets resultat.

Styrelsen följer kontinuerligt kostnadsutvecklingen och kommer vid behov att vidta åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Detta kan omfatta översyn av avgiftsnivåer samt genomförande av kostnadseffektiviserande åtgärder.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 072	1 974	1 790	1 709
Resultat efter fin. poster (tkr)	-142	-149	-760	-269
Soliditet (%)	99	99	98	99
Årsavgifter kr/kvm (kr)	414	378	321	292
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm (kr)	236	230	217	201
Sparande per kvm (kr)	156	58	-112	19
Årsavgifternas andel i procent - av totala rörelseintäkter (%)	45	44	40	39

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 232 276	22 378 347	1 838 317	-13 606 928	-149 076	46 692 936
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			338 370	-338 370		
Balanseras i ny räkning				-149 076	149 076	
Årets resultat					-141 705	-141 705
Belopp vid årets utgång	36 232 276	22 378 347	2 176 687	-14 094 374	-141 705	46 551 231

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-14 094 374
Årets förlust	-141 704
Totalt	-14 236 078
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	330 645
- uttag ur yttre fond	-263 730
- i ny räkning överföres	-14 302 993
Summa	-14 236 078

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 071 866	1 973 721
Övriga rörelseintäkter		34 467	899
Summa rörelseintäkter		2 106 333	1 974 620
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 828 279	-1 705 734
Övriga externa kostnader	4	-20 100	-18 639
Personalkostnader och arvoden	5	-94 641	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 294	-309 296
Summa rörelsekostnader		-2 252 314	-2 132 234
Rörelseresultat		-145 981	-157 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 276	8 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-68
Summa finansiella poster		4 276	8 538
Resultat efter finansiella poster		-141 705	-149 076
Resultat före skatt		-141 705	-149 076
Årets resultat		-141 705	-149 076

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 252 233	46 559 164
Inventarier, maskiner och installationer	7	28 364	30 727
Summa materiella anläggningstillgångar		46 280 597	46 589 891
Summa anläggningstillgångar		46 280 597	46 589 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 147	44 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 373	80 101
Summa kortfristiga fordringar		39 520	124 423
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		798 661	631 459
Summa kassa och bank		798 661	631 459
Summa omsättningstillgångar		838 181	755 882
SUMMA TILLGÅNGAR		47 118 778	47 345 773

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 610 623	58 610 623
Fond för yttre underhåll		2 176 687	1 838 317
Summa bundet eget kapital		60 787 310	60 448 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 094 374	-13 606 928
Årets resultat		-141 705	-149 076
Summa fritt eget kapital		-14 236 079	-13 756 004
Summa eget kapital		46 551 231	46 692 936
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		75 349	79 523
Skatteskulder		9 610	14 942
Övriga skulder		95 241	130 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		387 347	428 237
Summa kortfristiga skulder		567 547	652 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 118 778	47 345 773

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-145 981	-157 614
Avskrivningar	309 294	309 296
Erlagd ränta och ränteintäkter	4 276	8 539
	<u>167 589</u>	<u>160 221</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	167 589	160 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	12 170
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	84 902	53 306
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-4 174	-288 918
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>-81 115</u>	<u>-63 411</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 202	-126 632
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	167 202	-126 632
Likvida medel vid årets början	631 459	758 091
Likvida medel vid årets slut	798 661	631 459

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2) samt BFAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på
räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det
förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>År</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	31 511 193	2000	0,7%
Hissombyggnad	603 000	2007	4%
Vindsombyggnad	2 395 505	2012	2%
Ombyggnad av värmecentral	357 126	2012-2013	4%
	<u>34 866 824</u>		
Maskiner	47 245	2002	5%
Tvättmaskin	47 275	2018	5%
Torktumlare	62 103	2019	20%
	<u>156 623</u>		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter (Ingår värme, vatten, bredband och TV)	944 016	861 564
Hyror bostäder	51 438	49 380
Hyror lokaler	1 036 363	1 017 689
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 792	22 780
Övriga hyresintäkter	19 257	22 308
	2 071 866	1 973 721

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	58 459	54 418
Städning	66 401	64 647
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 517	30 308
Trädgårdsskötsel	-	2 183
Snöröjning	6 772	25 577
Reparationer	121 629	75 458
Underhåll	263 731	-
Vattenskada	89 715	234 298
El	54 017	58 467
Uppvärmning	465 498	460 134
Vatten	132 965	116 434
Sophämtning	68 966	90 380
Försäkringspremie	85 914	101 401
Fastighetsavgift bostäder	86 200	81 500
Fastighetsskatt lokaler	92 150	87 900
Övriga fastighetskostnader	18 052	3 795
Kabel-tv/Bredband/IT	76 811	72 067
Förvaltningsarvode ekonomi	72 453	77 810
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 645	7 244
Panter och överlåtelser	31 426	24 524
Juridiska åtgärder	-	26 860
Övriga externa tjänster	16 958	10 329
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 828 279	1 705 734

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	147	-
Revisionarvode	19 953	18 639
Summa	20 100	18 639

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	19 641	23 565
Summa	94 641	98 565

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 511 193	31 511 193
-Ombyggnad	3 355 631	3 355 631
-Mark	18 214 651	18 214 651
	53 081 475	53 081 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 522 311	-6 215 381
-Årets avskrivning enligt plan	-306 931	-306 930
	-6 829 242	-6 522 311
Redovisat värde vid årets slut	46 252 233	46 559 164
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 948 000	36 295 000
Mark	68 267 000	76 495 000
	110 215 000	112 790 000
Bostäder	101 000 000	104 000 000
Lokaler	9 215 000	8 790 000
	110 215 000	112 790 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	627 458	627 458
	627 458	627 458
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-596 731	-594 365
-Årets avskrivning enligt plan	-2 364	-2 366
	-599 095	-596 731
Redovisat värde vid årets slut	28 363	30 727

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2025	2024
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 875 000	31 875 000
Summa ställda säkerheter	31 875 000	31 875 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm 2026- -

Ninnie Karlsson

Magnus Lohman

Britta Sjöblom

George Slivo

Filip Davidsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026- -

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 10:51

SENT BY OWNER:

Luiz Milani · 13.04.2026 13:14

DOCUMENT ID:

HyGHelcn-x

ENVELOPE ID:

SkA7gU5hbx-HyGHelcn-x

DOCUMENT NAME:

Brf Ankaret 1 Förslag FB o ÅR 2025.pdf

16 pages

SHA-512:

6f535b259233996a2499d054becd6b6d189ca0c9f36e01
8d55dc45b7c4bdcee79d71111b2ac10ab541226347e89f
03ddb3677db4f8837295686b19a980524ae5

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
Britta Ingegerd Sjöblom britta.sjoblom@lakeflower.net	 Signed	13.04.2026 13:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/04/27)
	Authenticated	13.04.2026 13:28	Low	IP: 94.254.95.250
Ninnie Moa Felicia Karlsson ninnie.karlsson@outlook.com	 Signed	13.04.2026 20:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/01/09)
	Authenticated	13.04.2026 20:53	Low	IP: 169.150.218.77
KARL MAGNUS LOHMAN magnus.lohman@gmail.com	 Signed	20.04.2026 16:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/12/23)
	Authenticated	13.04.2026 13:56	Low	IP: 95.194.222.76
GEORGE SLIVO george.slivo@gmail.com	 Signed	20.04.2026 22:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/02/11)
	Authenticated	20.04.2026 22:49	Low	IP: 94.254.95.198
FILIP DAVIDSSON filip.j.davidsson@gmail.com	 Signed	20.04.2026 22:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/07/02)
	Authenticated	20.04.2026 22:55	Low	IP: 94.254.95.234
Karl Stefan Gustafsson stefan@rbrb.se	 Signed	22.04.2026 10:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/09/26)
	Authenticated	17.04.2026 12:07	Low	IP: 78.73.241.54

* 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 Brf Ankaret 1

Org.nr 769604-2550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankaret 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 de 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. De 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 Brf Ankaret 1 för räkenskapsåret 2025 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:

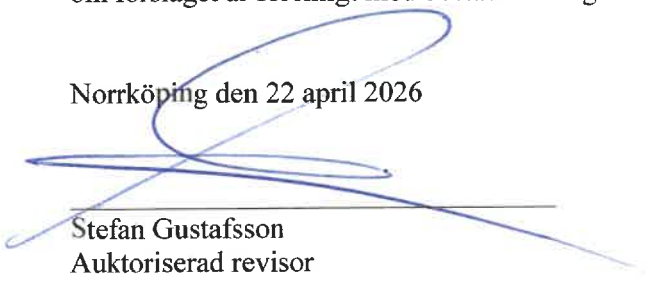
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Norrköping den 22 april 2026



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor