

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ankaret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Styrelsen

Anders Gustavsson	Ordförande
Gert Abrahamsson	Ledamot
Kurt Håkan Engborg	Ledamot
Eva Lundmark	Ledamot
Christer Meurk	Ledamot

Gustav Fröberg Varga	Suppleant
Monica Sporre	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kurt Håkan Engborg, Gustav Fröberg Varga, Anders Gustavsson, Eva Lundmark och Monica Sporre.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Suzanne Messo	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
---------------	------------------	------------------

Valberedning

Annette Löwerdahl Sammankallande
Lotta Malmborg Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅLSTA 24:1	1963	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme spetsas med olja.

Byggnadsår och ytor

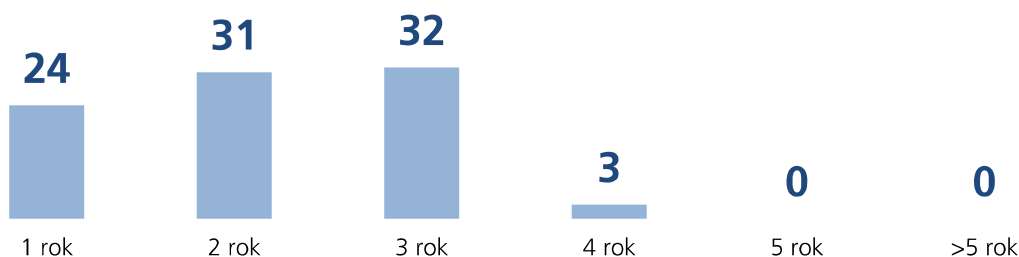
Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 764 m², varav 5 481 m² utgör boyta och 283 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör/Fotbod	40 m ²	tillsvidare
Tandläkare	118 m ²	tillsvidare
Fotograf	41 m ²	tillsvidare
Lager	29 m ²	tillsvidare
Fotbod	55 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Kontor

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Digitalt bokningssystem	2022	
Rörstambyte bottenplatta hus 15	2022	Etapp 1
Digitala låsanordningar	2022	Entréer
Renovering av tvättstuga	2020	
Stamspolning	2020	
Mekanisk ventilation	2020 - 2021	Åtgärd för radon
Snörasskydd	2015	
Bergvärme	2009	
Rörstambyte	1999	
Fönsterrenovering	1995	Byte
Omputsning av fasad	1995	
Nya balkonger	1995	
Nya sophus	1993	
Nytt gårdsbjälklag	1991	
Omläggning av tak	1991	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Sänkning av radonvärden	2018	Klart till 2023
Upprustning av utomhusmiljö	2018	Arbetet sträcker sig under flera år
Rörstambyte bottenplatta hus 15	2023	Etapp 2
Nya tak/solceller	2023	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Oljepanna	Energivärme i stockholm AB
Brandskyddsavtal	Anticimex
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Fastighetsförvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophantering	SRV
Trappstädning	JM Städ
Trädgårdsskötsel	Pangea
Undercentral	Driftec AB
Hostingavtal	Axlås
Parkering	Qsg Bevakning

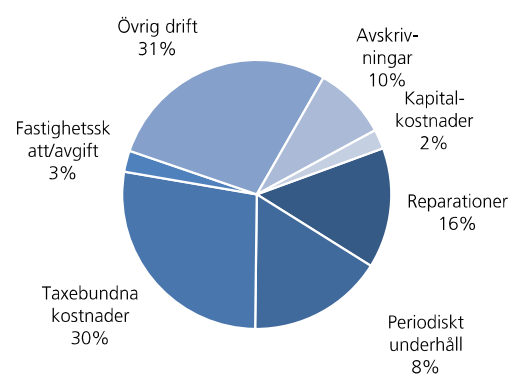
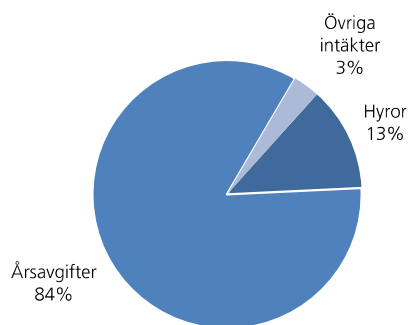
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 440 227	4 922 402
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 921 980	3 810 819
Finansiella intäkter	4 848	640
Medlemsinsatser	0	1 400 000
Ökning av kortfristiga skulder	64 007	0
	3 990 835	5 211 459
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 900 310	3 104 612
Finansiella kostnader	146 762	142 610
Ökning av materiella anläggningstillgångar	547 224	108 125
Ökning av kortfristiga fordringar	41 862	17 606
Minskning av långfristiga skulder	222 628	222 628
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 098 053
	5 858 786	4 693 633
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 572 276	5 440 227
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 867 951	517 825

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Digital tvättstugebokning
- Digital låsanordning
- Stambyte bottenplatta hus 15 etapp 1

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	602	603	602	574
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 152	839	915	902
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 722	1 780	1 821	1 875
Elkostnad/m ² totalyta	168	115	75	96
Värmekostnad/m ² totalyta	53	15	0	30
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	41	40	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	25	28	36
Soliditet (%)	43	48	41	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 676	25	-429	209
Nettoomsättning (tkr)	3 905	3 806	3 828	3 670

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 481 m² bostäder och 283 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	714 800	0	0	714 800
Inträdesavgifter	340	0	0	340
Reservfond	76 918	0	0	76 918
Upplåtelseavgifter	1 417 572	0	0	1 417 572
Fond för yttre underhåll	920 129	195 690	-58 081	782 520
S:a bundet eget kapital	3 129 759	195 690	-58 081	2 992 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 246 449	-195 690	83 499	6 358 640
Årets resultat	-1 675 895	-1 675 895	-25 418	25 418
S:a fritt eget kapital	4 570 554	-1 871 585	58 081	6 384 058
S:a eget kapital	7 700 313	-1 675 895	0	9 376 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 675 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 442 139
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 690
summa balanserat resultat	4 570 554

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

438 579
5 009 133

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	3 904 536	3 806 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 444	4 737
Summa rörelseintäkter		3 921 980	3 810 819

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 029 407	-2 347 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-563 255	-464 676
Personalkostnader	Not 6	-307 649	-292 207
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-555 650	-538 819
Summa rörelsekostnader		-5 455 961	-3 643 431

RÖRELSERESULTAT**-1 533 981** **167 388****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 848	640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 762	-142 610
Summa finansiella poster		-141 914	-141 970

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-1 675 895** **25 418****ÅRETS RESULTAT****-1 675 895** **25 418**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	13 952 457	13 925 253
Inventarier	Not 9	80 091	115 721
Summa materiella anläggningstillgångar		14 032 548	14 040 974
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 036 048	14 044 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		104 071	63 139
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 580 686	5 447 708
Summa kortfristiga fordringar		3 684 757	5 510 847
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 684 757	5 510 847
SUMMA TILLGÅNGAR		17 720 805	19 555 320

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		340	340
Medlemsinsatser		2 132 372	2 132 372
Reservfond		76 918	76 918
Fond för yttre underhåll	Not 12	920 129	782 520
Summa bundet eget kapital		3 129 759	2 992 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 246 449	6 358 640
Årets resultat		-1 675 895	25 418
Summa fritt eget kapital		4 570 554	6 384 058
SUMMA EGET KAPITAL		7 700 313	9 376 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 356 776	7 316 053
Summa långfristiga skulder		7 356 776	7 316 053
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 079 282	2 342 633
Leverantörsskulder		184 937	144 787
Skatteskulder		17 517	12 589
Övriga skulder		35 711	34 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	346 269	328 193
Summa kortfristiga skulder		2 663 715	2 863 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 720 805	19 555 320

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Stambyte	67 år	67 år
Asfaltering	30 år	30 år
Markanläggning 1	67 år	67 år
Markanläggning 2	67 år	67 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Passersystem	20 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 302 150	3 270 315
Hyror bostäder	0	31 313
Hyror lokaler	326 060	253 135
Hyror parkering	155 687	149 428
Hyror förråd	11 820	11 970
Kabel-TV intäkter	91 800	91 630
Hyresrabatt	0	-6 692
Överlåtelse/pantsättning	17 147	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 127
Öresutjämning	-127	-143
	3 904 536	3 806 082

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	17 444	4 737
		17 444	4 737
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 119	146 912
	Fastighetsskötsel beställning	7 739	4 227
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	94 773	106 192
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 113	11 709
	Snöröjning/sandning	68 600	82 073
	Städning entreprenad	89 508	87 047
	Städning enligt beställning	87 500	0
	Sotning	0	2 469
	Gemensamma utrymmen	796	8 522
	Gård	15 369	2 788
	Serviceavtal	10 789	10 795
	Förbrukningsmateriel	19 926	13 933
	Brandskydd	20 804	26 248
		524 036	502 915
	Reparationer		
	Lokaler	4 113	46 770
	Gemensamma utrymmen	0	3 000
	Tvättstuga	15 894	2 079
	Entré/trapphus	3 419	5 251
	Lås	11 188	12 212
	VVS	696 077	27 879
	Värmeanläggning/undercentral	77 266	16 678
	Elinstallationer	6 252	11 603
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 718	2 278
	Mark/gård/utemiljö	0	65 858
	Garage/parkering	0	13 750
	Skador/klotter/skadegörelse	82 849	7 351
	Vattenskada	0	41 803
		899 776	256 512

Forts. Not 4

Periodiskt underhåll

Hyreslägenheter	74 200	0
Lokaler	364 379	0
Entré/trapphus	0	39 100
Mark/gård/utemiljö	0	18 981

	438 579	58 081
--	----------------	---------------

Taxebundna kostnader

El	966 210	662 311
Olja	303 305	87 780
Vatten	291 699	237 826
Sophämtning/rehållning	126 092	110 887
Grovsopor	1 074	0

	1 688 380	1 098 804
--	------------------	------------------

Övriga driftkostnader

Försäkring	168 794	157 751
Kabel-TV	127 116	121 448
Bredband	27 716	6 188

	323 626	285 387
--	----------------	----------------

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	155 010	146 030
--	----------------	----------------

TOTALT DRIFTKOSTNADER

	4 029 407	2 347 729
--	------------------	------------------

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**2022****2021**

Kreditupplysning	725	0
Tele- och datakommunikation	20 909	15 067
Juridiska åtgärder	82 088	75 888
Inkassering avgift/hyra	6 043	7 738
Revisionsarvode extern revisor	51 125	49 375
Föreningskostnader	9 240	1 563
Styrelseomkostnader	16 582	0
Fritids- och trivselkostnader	799	13 448
Förvaltningsarvode	214 995	164 368
Förvaltningsarvoden övriga	25 394	0
Administration	51 449	53 977
Korttidsinventarier	0	15 263
Konsultarvode	75 946	60 149
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 960	7 840

	563 255	464 676
--	----------------	----------------

Not 6 PERSONALKOSTNADER**2022****2021****Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	219 268	232 498
Löner	31 500	0
Sociala kostnader	56 881	59 709

	307 649	292 207
--	----------------	----------------

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	145 538	145 538
	Förbättringar	332 636	315 805
	Markanläggning	41 845	41 845
	Inventarier	35 630	35 630
		555 650	538 819
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 379 724	23 245 349
	Nyanskaffningar	547 224	1 134 375
	Utgående anskaffningsvärde	24 926 948	24 379 724
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 454 471	-9 951 282
	Årets avskrivningar enligt plan	-520 020	-503 188
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 974 491	-10 454 471
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 952 457	13 925 253
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	608 000	608 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 388 000	38 996 000
	Taxeringsvärde mark	16 842 000	13 476 000
		65 230 000	52 472 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 400 000	51 000 000
	Lokaler	1 830 000	1 472 000
		65 230 000	52 472 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	220 338	220 338
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	220 338	220 338
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 617	-68 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 630	-35 630
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-140 247	-104 617
	Redovisat restvärde vid årets slut	80 091	115 721

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2022-12-31	2021-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			3 500	3 500	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto		8 410	7 943	
	Klientmedel hos SBC		2 517 548	4 389 718	
	Fordringar kreditfakturer		0	-463	
	Räntekonto hos SBC		1 054 728	1 050 509	
			3 580 686	5 447 708	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början		782 520	625 104	
	Reservering enligt stadgar		195 690	157 416	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-58 081	0	
	Vid årets slut		920 129	782 520	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	2,270 %	978 125	990 625	2025-03-28
	SEB	1,190 %	1 038 831	1 051 735	2024-03-28
	Handelsbanken	1,360 %	1 245 600	1 260 000	2027-09-30
	Handelsbanken	1,290 %	522 000	546 000	2027-09-30
	Handelsbanken	3,730 %	461 313	466 629	2025-09-01
	Handelsbanken	3,730 %	680 567	688 411	2025-09-01
	Handelsbanken	0,940 %	717 090	725 782	2026-06-30
	Handelsbanken	1,390 %	725 420	742 900	2023-06-30
	Handelsbanken	0,940 %	619 616	651 616	2024-06-30
	Handelsbanken	2,310 %	731 056	773 232	2026-01-30
	Handelsbanken	0,960 %	544 540	576 540	2024-07-30
	Handelsbanken	1,530 %	1 171 900	1 185 216	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		9 436 058	9 658 686	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 079 282	-2 342 633	
			7 356 776	7 316 053	
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31	
	Fastighetsinteckningar		15 969 000	15 969 000	
			15 969 000	15 969 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 371 668 kr.

Lån som har slutfällodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutfällodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	12 447	12 563
	Avgifter och hyror	333 822	315 630
		346 269	328 193

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Påbörja planering av nytt tak på fastigheterna 9 - 15
- Undersöka montering av solceller på våra fastigheter
- Etapp 2 i fastigheten 15 byte av samlingsledning

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Gustavsson
Ordförande

Gert Abrahamsson
Ledamot

Kurt Håkan Engborg
Ledamot

Eva Lundmark
Ledamot

Christer Meurk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Suzanne Messo
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ankaret Tungelsta, org.nr 712400-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ankaret Tungelsta för år 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ankaret Tungelsta för år 2022, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Suzanne Messo
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 632 000	3 302 150	3 303 000
Hyror lokaler	329 000	326 060	323 608
Hyror parkering	151 000	155 687	159 000
Hyror förråd	11 000	11 820	11 000
Kabel-TV intäkter	91 000	91 800	91 000
Överlåtelse/pantsättning	0	17 147	0
Öresutjämning	0	-127	0
Övriga intäkter	0	17 444	0
	4 214 000	3 921 980	3 887 608
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-162 000	0	-150 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-7 739	-5 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-117 000	-94 773	-108 000
Fastighetskötsel gård beställning	-21 000	-5 113	-200 000
Snöröjning/sandning	-91 000	-68 600	-51 000
Städning entreprenad	-96 000	-100 008	-89 000
Städning enligt beställning	0	-77 000	0
Sotning	-3 000	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-796	-3 000
Gård	-4 000	-15 369	-9 000
Serviceavtal	-12 000	-10 789	-4 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-19 926	-7 000
Brandskydd	-29 000	-20 804	-20 000
	-566 000	-420 917	-650 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-224 000	0	-207 000
Lokaler	0	-4 113	0
Tvättstuga	0	-15 894	0
Entré/trapphus	0	-3 419	0
Lås	0	-56 912	0
VVS	0	-696 077	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 750	0
Elinstallationer	0	-6 252	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 718	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-50 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-82 849	0
	-224 000	-886 984	-257 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-202 156	-250 000
Hyreslägenheter	0	-74 200	0
Lokaler	0	-162 223	0
Entré/trapphus	0	0	-200 000
VVS	-500 000	0	0
Värmeanläggning	0	-58 516	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-501 500	0
Tak	-3 000 000	0	0
	-3 500 000	-998 595	-450 000

Taxebundna kostnader			
El	-1 014 000	-966 210	-500 000
Olja	-200 000	-303 305	0
Vatten	-262 000	-291 699	-232 000
Sophämtning/renhållning	-138 000	-126 092	-114 000
Grovsopor	0	-1 074	-15 000
	-1 614 000	-1 688 380	-861 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-174 000	-168 794	-161 000
Kabel-TV	-134 000	-127 116	-121 000
Bredband	-25 000	-27 716	-8 000
	-333 000	-323 626	-290 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-155 000	-155 010	-139 000
	-155 000	-155 010	-139 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-725	-2 000
Tele- och datakommunikation	-17 000	-20 909	-11 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-82 088	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-6 043	0
Revisionsarvode extern revisor	-55 000	-51 125	-43 000
Föreningskostnader	-2 000	-9 240	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-16 582	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-799	0
Förvaltningsarvode	-182 000	-318 114	-169 000
Förvaltningsarvoden övriga	-25 000	-25 394	0
Administration	-23 000	-51 449	-9 000
Konsultarvode	-50 000	-75 946	-60 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 960	-8 000
	-421 000	-666 374	-305 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-31 500	0
Styrelsearvode	-186 000	-183 268	-186 000
Övriga arvoden	-53 000	-36 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-75 000	-56 881	-75 000
	-314 000	-307 649	-331 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-146 000	-145 538	-146 000
Förbättringar	-319 000	-318 956	-319 000
Markanläggning	-42 000	-41 845	-42 000
Inventarier	-36 000	-35 630	-36 000
	-543 000	-541 970	-543 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 670 000	-5 989 504	-3 826 000
RÖRELSERESULTAT	-3 456 000	-2 067 524	61 608
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 737	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	111	0
Låneräntor	-295 000	-146 762	-146 000
	-295 000	-141 914	-146 000
RESULTAT	-3 751 000	-2 209 438	-84 392

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se