

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ankan 1

769631-1344

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-11-04.

Styrelsen har sitt säte i Norrtälje, Stockholms län.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadshavare.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-11-04.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Norrtälje Ankan 1 bebyggdes 2009. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 3 våningsplan, innehållande 18 lägenheter och en byggnad för sophantering. Dessutom finns 8 parkeringsplatser. Taxeringsvärdet på fastigheten är 12 648 000 kronor varav markvärdet 2 448 000 kronor och byggnadsvärdet 10 200 000 kronor.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök å 25 kvm
6 st 2 rum och kök å 52 kvm
Total bostadsyta 612 kvm

Styrelse

Emil Österman	ledamot, föreningens ordförande
Anton Alfonsson	ledamot
Martin Björklund	ledamot

Revisor

Alexandra Lindqvist

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-22

Medlemsinformation

Fastighetens tekniska status

Energideklaration är utförd.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 1 protokollfört sammanträde.

Den tekniska- samt ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Roslagens Energi och Drifteknik AB och så även fortsättningsvis.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Roslagens Energi & Drifteknik AB.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året 1 (1) st lägenhetsöverlåtelser skett.

Medlemmar

Föreningen har vid räkenskapsåret slut 22 (22) st medlemmar.

Avgifter

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Kostnader för konsumtionsvatten, varmvatten och el debiteras efter förbrukning per lägenhet.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften är 2,5 % av basbeloppet (2025- 58 800 kr) och pantsättningsavgift 1% av basbeloppet vid varje notering av pantsättning.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Avgift för andrahandsuthyrning debiteras med 10 % av basbeloppet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Observera att denna försäkring ej ersätter hemförsäkringen med bostadsrättstillägg som bostadsrättsinnehavaren själv skall teckna.

Årsberättelse 2024/2025

Byte av mätare för el och vatten har utförts under december månad 2024.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har kvarvarande lån, likväl som affärskonto flyttats från Roslagens Sparbank till Handelsbanken och Stadshypotek. Med flytten bytte också föreningen bankgironummer. Föreningar har också bytt samtliga el- och vattenmätare i lägenheterna. Detta ger möjlighet till mer exakt debitering där föreningen inte behöver ta kostnad för enskild förbrukning.

Ekonomi**Föreningens ekonomiska ställning**

Bostadsrättshavarna har betalat 10 590 000 kr i insats och 783 000 kr upplåtelseavgift till bostadsrättsföreningen.

Föreningens fastighetslån 2025-06-30 är 3 865 009 kr. Lånen är fördelade på två olika lån och placerade hos Stadshypotek AB. Föreningen har under året amorterat 31 801 kr. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not.

Årets resultat är -75 181 kr.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan årets resultat och yttre reparationsfonden.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	819 875	686 132	555 443	551 556
Resultat efter finansiella poster	-75 181	-112 146	-99 680	-74 157
Soliditet, %	72,3	72,5	72,4	72,3
Årsavgift bostäder / kvm, kr	1 335	1 117		
Skuldsättning / kvm yta, kr	6 318	6 367	6 504	6 641
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt, kr	6 318	6 367	6 504	6 641
Sparande / kvm, kr	107	20		
Räntekänslighet, %	5	6		
Energikostnad / kvm, kr *	357	381		
Årsavgift i % av omsättningen	100	100		

*Energikostnader vidarefaktureras enligt förbrukning till bostäderna.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	10 590 000	783 000	181 605	-672 065	-112 146
Disposition enl årsstämmobeslut					
Avsättning yttre rep.fond			24 500	-24 500	
Balanseras i ny räkning				-112 146	112 146
Årets resultat					-75 181
Vid årets slut	10 590 000	783 000	206 105	-808 711	-75 181

Behandling av ansamlad förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att	
balanserat resultat	-808 711
årets resultat	-75 181
Totalt	-883 892
behandlas enligt följande	
avsättning till yttre reparationsfond	24 500
balanseras i ny räkning	-908 392
Summa	-883 892

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	819 875	686 132
Summa rörelseintäkter		819 875	686 132
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-548 146	-471 036
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	4	-21 445	-14 768
Personalkostnader	5	-28 387	-28 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-124 296	-124 296
Summa rörelsekostnader		-722 274	-638 486
Rörelseresultat		97 601	47 646
Finansiella poster			
Räntekostnader		-172 964	-159 792
Ränteintäkter		182	0
Summa finansiella poster		-172 782	-159 792
Resultat efter finansiella poster		-75 181	-112 146
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-75 181	-112 146
Skatter		0	0
Årets resultat		-75 181	-112 146

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 419 306	14 543 602
Summa materiella anläggningstillgångar		14 419 306	14 543 602
Summa anläggningstillgångar		14 419 306	14 543 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	33 517	27 134
Övriga fordringar		0	251 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 810	15 100
Summa kortfristiga fordringar		70 327	293 265
Kassa och bank			
Kassa och bank		311 856	9 833
Summa kassa och bank		311 856	9 833
Summa omsättningstillgångar		382 183	303 098
SUMMA TILLGÅNGAR		14 801 489	14 846 700

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 590 000	10 590 000
Upplåtelseavgifter		783 000	783 000
Yttre reparationsfond		206 105	181 605
Summa bundet eget kapital		11 579 105	11 554 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-808 711	-672 064
Årets resultat		-75 181	-112 146
Summa fritt eget kapital		-883 892	-784 210
Summa eget kapital		10 695 213	10 770 395
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 843 854	0
Summa långfristiga skulder		1 843 854	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 021 155	3 896 810
Leverantörsskulder		109 544	33 371
Skatteskulder		31 032	57 942
Övriga skulder		21 190	9 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10,11	79 501	79 128
Summa kortfristiga skulder		2 262 422	4 076 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 801 489	14 846 700

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-75 181	-112 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	124 296	124 296
	49 115	12 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 115	12 150
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar, (se not 8)	-12 486	-22 580
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	61 771	19 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 400	9 394
Investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-31 801	-83 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 801	-83 824
Årets kassaflöde	66 599	-74 430
Kassa och bank	311 856	9 833
Klientmedelskonto	0	235 424
Likvida medel vid årets slut	311 856	245 257

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2009 och beskattas med hel avgift from 2020. För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus 1 724 kr per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering till underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet. Enligt den ekonomiska planen bedöms underhållsbehovet till en kostnaden av 245 000 kr fördelat över en 10 årsperiod. Överföring sker efter styrelsens beslut mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivning tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Rörelseintäkter

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Årsavgifter bostäder	705 296	592 918
Debiterad hushållsel	27 875	30 629
Debiterad förbrukning kallvatten	27 911	33 433
Debiterad förbrukning varmvatten	20 693	26 716
Debiterad avgift andrahandsuthyrning	35 297	1 771
Föreningsavgifter och övriga ersättningar	745	664
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 058	0
	819 875	686 131

Not 3 Driftkostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Fastighetsskötsel & administration, ekonomi	125 905	59 434
Hiss- besiktning, serviceavtal	5 547	15 188
Löpande reparationer & underhåll	101 566	94 439
El kostnad	48 817	62 175
Uppvärmning	63 575	52 210
Vatten	106 271	118 983
Beskattningsunderlag ej utdeb el / VA	20 157	
Sophämtning	27 905	23 619
Kabel-TV	863	863
Fastighetsförsäkring	16 508	14 784
Kommunal fastighetsavgift	31 032	29 341
	548 146	471 036

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Revisionsarvode	13 900	11 500
Förvaltningsarvode	980	0
Övriga kostnader	6 565	3 268
	21 445	14 768

Not 5 Styrelsekostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Styrelsearvode	21 600	21 600
Arbetsgivaravgifter	6 787	6 786
	28 387	28 386

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Byggnad	124 296	124 296
Summa	124 296	124 296

Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Byggnad	12 430 660	12 430 660
Mark	3 107 665	3 107 665
	15 538 325	15 538 325
Ingående avskrivningar :	-994 723	-870 427
Årets avskrivningar	-124 296	-124 296
	-1 119 019	-994 723
Redovisat värde vid årets slut	14 419 306	14 543 602
Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	2 448 000	2 601 000
	12 648 000	12 601 000

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Kundfordringar	33 517	27 134
Förutbetalda försäkringskostnader	15 490	15 100
Förutbetalda räntekostnader	6 482	
Skattekonto	0	2 156
Momsfordran	0	13 451
Övrig fordran	14 838	
Summa rörelsefordringar	70 327	57 841
Klientmedelskonto Redab	0	235 424
Summa kortfristiga fordringar	70 327	293 265

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Swedbank Hypotek AB	0	0	0	1 783 986
Roslagens Sparbank (rörligt lån)	0	0	0	148 194
Stadshypotek AB	4,0	2025-12-30	1 942 803	1 964 630
Stadshypotek AB	3,35	2026-12-30	1 921 206	0
Total skuld till kreditinstitut			3 864 009	3 896 810
Kortfristig del av skuld			2 021 155	3 896 810

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 471 688 kronor.

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från balansdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisasades som kortfristig del.

Not 10 Förutaviserade hyror och avgifter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutaviserade hyror och avgifter	67 500	69 128
	67 500	69 128

Not 11 Upplupna kostnader

	2025-06-30	2024-06-30
Beräknat arvode för revision	12 000	10 000
	12 000	10 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Underskrifter

Norrtälje

Datum framgår av den digitala underskriften.

Emil Österman
Styrelseordförande

Anton Alfonsson
Styrelseledamot

Martin Björklund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Ankan - Årsredovisning 250630.pdf
Checksumma: 90a18e24d3897f820e87f7afce6ee4507d38e10fbcc3a83b36ba3b7c39bbcaa5
Skickad: 2025-12-03 kl 13:44

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Emil Niklas Johannes Österman
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-12-03 kl 23:09



Digitalt signerad av: ANTON ALFONSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-12-06 kl 21:44



Digitalt signerad av: Per Martin Svante Björklund
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-12-07 kl 08:05



Digitalt signerad av: Alexandra Camilla L Lindqvist
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-12-09 kl 08:43

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>