

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ankan 1
769631-1344

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Ankan 1 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023- . Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Emil Österman

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 12 601 000 kronor varav markvärdet 2 601 000 kronor och byggnadsvärdet 10 000 000 kronor.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök á 25 kvm

6 st 2 rum och kök á 52 kvm

Total bostadsyta 612 kvm

Styrelse

Emil Österman ledamot, föreningens ordförande

Anton Alfonsson ledamot

Martin Björklund Suppleant

Revisor

Alexandra Lindqvist

Ordinarie föreningsstämma hölls 12/12 - 2022 .

Medlemsinformation

Fastighetens tekniska status

Energideklaration är utförd. OVK godkänd till 2023.

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 2(2) 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 (2023- 52 500 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 2022/2023

Inga större arbeten som rör fastigheten har genomförts under verksamhetsåret. .

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Inga händelser av väsentlig betydelse eller beslutade förändringar har tagits under året.

En OVK-besiktning av ventilationen har genomförts vilken visade behov av rengöring av kanaler och ventiler. Detta kommer genomföras under verksamhetsåret 2023/2024.
Avläsningssystemet för vatten och el i respektive lägenhet är föråldrat och det går inte längre att få tag i reservdelar. Det behöver därför bytas ut. Frågan kommer behandlas på ordinarie stämma

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning

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

Föreningens fastighetslån 2023-06-30 är 3 980 634 kr. Lånen är fördelade på tre olika lån och placerade hos Swedbank Hypotek AB och Roslagens Sparbank samt Stadshypotek AB. Föreningen har under året amorterat 83 824 kr. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not.

Årets resultat är -99 680 kr.

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	Belopp i kr 2019/2020
Nettoomsättning	555 443	551 556	553 932	583 918
Resultat efter finansiella poster	-99 680	-74 157	-38 945	-16 072
Soliditet, %	72,4	72,3	72,1	71,9
Lån kr/kvm yta	6 504	6 641	6 762	6 880

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	10 590 000	783 000	132 605	-449 227	-74 157
<i>Disposition enl. årsstämmobeslut</i>					
Avsättning yttre rep.fond			24 500	-24 500	
Balanseras i ny räkning				-74 157	74 157
Årets resultat					-99 680
Vid årets slut	10 590 000	783 000	157 105	-547 884	-99 680

Behandling av ansamlad förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att	
balanserat resultat	-547 884
årets resultat	-99 681
Totalt	-647 565
behandlas enligt följande	
avsättning till yttre reparationsfond	24 500
balanseras i ny räkning	-672 065
Summa	-647 565

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	555 443	551 556
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		555 443	551 556
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-429 835	-404 450
Förvaltnings och övriga externa kostnader	4	-13 121	-11 213
Personalkostnader	5	-21 600	-21 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-124 296	-124 296
Summa rörelsekostnader		-588 852	-561 559
Rörelseresultat		-33 409	-10 003
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 308	-64 154
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	0
Summa finansiella poster		-66 271	-64 154
Resultat efter finansiella poster		-99 680	-74 157
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-99 680	-74 157
Skatter			
Årets resultat		-99 680	-74 157

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 667 898	14 792 194
Summa materiella anläggningstillgångar		14 667 898	14 792 194
Summa anläggningstillgångar		14 667 898	14 792 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	12 455	6 738
Övriga fordringar		322 331	366 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 411	12 365
Summa kortfristiga fordringar		348 197	385 484
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 751	16 102
Summa kassa och bank		6 751	16 102
Summa omsättningstillgångar		354 948	401 586
SUMMA TILLGÅNGAR		15 022 846	15 193 780

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</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		157 105	132 605
Summa bundet eget kapital		11 530 105	11 505 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-547 884	-449 227
Årets resultat		-99 680	-74 157
Summa fritt eget kapital		-647 564	-523 384
Summa eget kapital		10 882 541	10 982 221
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	1 984 778
Summa långfristiga skulder		0	1 984 778
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 980 634	2 079 680
Leverantörsskulder		41 430	36 256
Skatteskulder		55 782	53 604
Övriga skulder		4 051	258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10,11	58 408	56 983
Summa kortfristiga skulder		4 140 305	2 226 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 022 846	15 193 780

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-99 680	-74 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	124 296	124 296
	<u>24 616</u>	<u>50 139</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 616	50 139
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar, (se not 8)	7 363	-11 768
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 175	-174 891
Justering förändring kortfristig del lån, nya regler from 2020	0	189 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 154	53 070
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-83 824	-73 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 824	-73 750
Årets kassaflöde	-48 670	-20 680
Kassa och bank	6 751	16 102
Klientmedelskonto Redab	312 936	352 255
Likvida medel vid årets slut	319 687	368 357

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 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus 1 598 kr per bostadslägenhet.

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

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	455 227	436 320
Debiterad hushållsel	28 946	27 424
Debiterad förbrukning kallvatten	34 714	36 641
Debiterad förbrukning varmvatten	27 017	31 570
Debiterad avgift andrahandsuthyrning	6 684	17 550
Föreningsavgifter och övriga ersättningar	1 171	361
Överlåtelse- och pantsättnings avgifter	1 690	1 688
	555 449	551 554

Not 3 Driftkostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Fastighetsskötsel	117 135	112 650
Hiss- besiktning, serviceavtal	7 253	11 021
Löpande reparationer	5 026	3 131
El kostnad	93 914	71 025
Uppvärmning	50 090	47 975
Vatten	87 088	86 888
Sophämtning	26 441	30 460
Kabel-TV	863	863
Fastighetsförsäkring	13 585	13 095
Kommunal fastighetsavgift	28 440	27 342
	429 835	404 450

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Revisionsarvode	10 781	10 313
Övriga kostnader	2 340	900
	13 121	11 213

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Styrelsearvode	16 436	16 436
Arbetsgivaravgifter	5 164	5 164
	21 600	21 600

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Byggnad	124 296	124 296
Summa	124 296	124 296

Not 7 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Byggnad	12 430 660	12 430 660
Mark	3 107 665	3 107 665
	15 538 325	15 538 325
Ingående avskrivningar :	-746 131	-621 835
Årets avskrivningar	-124 296	-124 296
	-870 427	-746 131
Redovisat värde vid årets slut	14 667 898	14 792 194
Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	2 601 000	2 601 000
	12 601 000	12 601 000

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Kundfordringar	12 455	6 738
Förutbetalda försäkringskostnader	13 411	12 365
Skattekonto		11 445
Momsfordran		2 681
Summa rörelsefordringar	25 866	33 229
Klientmedelskonto Redab	312 936	352 255
Summa kortfristiga fordringar	338 802	385 484

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Swedbank Hypotek AB	5,553	2023-09-28	1 826 462	1 868 938
Roslagens Sparbank (rörligt lån)	5,553	2023-09-28	169 394	190 594
Stadshypotek AB	1,160	2023-12-30	1 984 778	2 004 926
Total skuld till kreditinstitut			3 980 634	4 064 458
Långfristig del av skuld				1 984 778
Kortfristig del av skuld			3 980 634	2 079 680

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 561 514 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

	2023-06-30	2022-06-30
Förutaviserade hyror och avgifter	48 407	46 984
	48 407	46 984

Not 11 Upplupna kostnader

	2023-06-30	2022-06-30
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Underskrifter

Norrtälje den

Emil Österman
Styrelseordförande

Anton Alfonsson
Styrelseledamot

Martin Björklund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

2023

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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