

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Ankan 1**  
769631-1344

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 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 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 Driftteknik AB och så även fortsättningsvis.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Roslagens Energi & Driftteknik 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
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avsättning yttre rep.fond			24 500	-24 500	
Balanseras i ny räkning				-112 146	112 146
Årets resultat					-75 181
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 590 000</b>	<b>783 000</b>	<b>206 105</b>	<b>-808 711</b>	<b>-75 181</b>

**Behandling av ansamlad förlust**

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

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	819 875	686 132
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>819 875</b>	<b>686 132</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-722 274</b>	<b>-638 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>97 601</b>	<b>47 646</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-172 964	-159 792
Ränteintäkter		182	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-172 782</b>	<b>-159 792</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-75 181</b>	<b>-112 146</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-75 181</b>	<b>-112 146</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-75 181</b>	<b>-112 146</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	14 419 306	14 543 602
Summa materiella anläggningstillgångar		14 419 306	14 543 602
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		14 419 306	14 543 602
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		311 856	9 833
Summa kassa och bank		311 856	9 833
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		382 183	303 098
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		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>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
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
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-808 711	-672 064
Årets resultat		-75 181	-112 146
Summa fritt eget kapital		-883 892	-784 210
<b>Summa eget kapital</b>		10 695 213	10 770 395
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 843 854	0
Summa långfristiga skulder		1 843 854	0
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
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
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		14 801 489	14 846 700

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-75 181	-112 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	124 296	124 296
	<u>49 115</u>	<u>12 150</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>49 115</b>	<b>12 150</b>
<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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>98 400</b>	<b>9 394</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-31 801	-83 824
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-31 801</b>	<b>-83 824</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>66 599</b>	<b>-74 430</b>
Kassa och bank	311 856	9 833
Klientmedelskonto	0	235 424
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>311 856</b>	<b>245 257</b>

## 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
	<b>819 875</b>	<b>686 131</b>

**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
	<b>548 146</b>	<b>471 036</b>

**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
	<b>21 445</b>	<b>14 768</b>

**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
	<b>28 387</b>	<b>28 386</b>

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
<b>Summa</b>	<b>124 296</b>	<b>124 296</b>

**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
	<b>15 538 325</b>	<b>15 538 325</b>
Ingående avskrivningar :	-994 723	-870 427
Årets avskrivningar	-124 296	-124 296
	<b>-1 119 019</b>	<b>-994 723</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 419 306</b>	<b>14 543 602</b>
Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	2 448 000	2 601 000
	<b>12 648 000</b>	<b>12 601 000</b>

**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	
<b>Summa rörelsefordringar</b>	<b>70 327</b>	<b>57 841</b>
Klientmedelskonto Redab	0	235 424
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>70 327</b>	<b>293 265</b>

**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
<b>Total skuld till kreditinstitut</b>			<b>3 864 009</b>	<b>3 896 810</b>
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
	<b>67 500</b>	<b>69 128</b>

**Not 11 Upplupna kostnader**

	2025-06-30	2024-06-30
Beräknat arvode för revision	12 000	10 000
	<b>12 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

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

## 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>