

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ankan 1

769631-1344

Räkenskapsåret
2019-07-01 - 2020-06-30

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

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

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 10 248 000 kronor varav markvärdet 2 448 000 kronor och byggnadsvärdet 7 800 000 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

Mikael Lundman ledamot

Amanda Blomdahl ledamot

Revisor

Alexandra Lindqvist

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-21.

Medlemsinformation

Fastighetens tekniska status

Energideklaration är utförd. OVK godkänd till 2021.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 1 protokollfört sammanträde.

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

Lägenhetsförteckningen hanteras av Roslagens Energi & Driffteknik AB.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året 5(5) st lägenhetsöverlåtelser skett.

Medlemmar

Föreningen har vid räkenskapsåret slut 23 (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 (2020-47 300 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 2019/2020

Under sensommaren 2019 genomfördes dessa arbeten

- Montering av husnummer på fasad
- Genomgång av fastighetens yttre skick för att förebygga och åtgärda reparations- och underhållsbehov
- Slipning och målning av dörr till teknikrum
- Utbyte och reparation av skadad trall på loftgångar
- Sanering av klotter på fasad samt i trapphus
- Högtrycksrengöring samt oljning av trall och räcke på markplan

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har under året registrerats för mervärdesskatt, vilket innebär att vid avisering av avgifter för el- och vatten förbrukningen så debiteras utgående moms till lägenhetsinnehavaren. Detta har påverkat nettoomsättning som minskats med den debiterade momsen under året.

Motsvarande del moms för förbrukningskostnaden el och vatten är avdragsgill för föreningen.

Föreningen har under året bytt bank för ett utav lånen.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning

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

Föreningens fastighetslån 2020-06-30 är 4 210 678 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 163 676 kr. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not.

Årets resultat är -16 072 kr.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	Belopp i kr 2016/2017
Nettoomsättning	583 918	602 766	584 218	437 680
Resultat efter finansiella poster	-16 072	5 841	-8 256	-230 075
Soliditet, %	71,9	71,2	70,9	70,0
Lån kr/kvm yta	6 880	7 148	7 252	7 519

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	10 590 000	783 000	59 105	-326 551	5 841
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avsättning yttre rep.fond			24 500	-24 500	
Balanseras i ny räkning				5 841	-5 841
Årets resultat					-16 072
Vid årets slut	10 590 000	783 000	83 605	-345 210	-16 072

Behandling av ansamlad förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att	
balanserat resultat	-345 210
årets resultat	-16 072
Totalt	-361 282
behandlas enligt följande	
avsättning till yttre reparationsfond	24 500
balanseras i ny räkning	-385 782
Summa	-361 282

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	583 918	602 766
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>583 918</u>	<u>602 766</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-370 977	-376 526
Förvaltnings och övriga externa kostnader	4	-12 453	-11 788
Personalkostnader	5	-21 600	-21 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-124 296	-124 296
Summa rörelsekostnader		<u>-529 326</u>	<u>-534 210</u>
Rörelseresultat		54 592	68 556
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 664	-62 715
Summa finansiella poster		<u>-70 664</u>	<u>-62 715</u>
Resultat efter finansiella poster		-16 072	5 841
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-16 072</u>	<u>5 841</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-16 072</u>	<u>5 841</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 040 786	15 165 082
Summa materiella anläggningstillgångar		15 040 786	15 165 082
Summa anläggningstillgångar		15 040 786	15 165 082
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	6 773	9 734
Övriga fordringar		297 347	409 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 603	11 143
Summa kortfristiga fordringar		315 723	430 329
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		76 274	11 019
Summa kassa och bank		76 274	11 019
Summa omsättningstillgångar		391 997	441 348
SUMMA TILLGÅNGAR		15 432 783	15 606 430

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</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		83 605	59 105
Summa bundet eget kapital		11 456 605	11 432 105
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-345 210	-326 551
Årets resultat		-16 072	5 841
Summa fritt eget kapital		-361 282	-320 710
Summa eget kapital		11 095 323	11 111 395
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 147 002	4 210 678
Summa långfristiga skulder		4 147 002	4 210 678
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	63 676	163 676
Förskott från kunder		3 874	-
Leverantörsskulder		26 117	37 053
Skatteskulder		38 106	24 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10,11	58 685	59 220
Summa kortfristiga skulder		190 458	284 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 432 783	15 606 430

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-16 072	5 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	124 296	124 296
	<u>108 224</u>	<u>130 137</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 224	130 137
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar, (se not 8)	399	1 449
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 102	9 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114 725	141 414
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-163 676	-63 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-163 676	-63 676
Årets kassaflöde	-48 951	77 738
Kassa och bank	76 274	11 019
Klientmedelskonto Redab	<u>283 221</u>	<u>397 427</u>
Likvida medel vid årets slut	359 495	408 446

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 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus 1429 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 (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Årsavgifter bostäder	436 320	436 289
Debiterad hushållsel	41 379	47 313
Debiterad förbrukning kallvatten	24 200	30 401
Debiterad förbrukning varmvatten	56 961	67 348
Debiterad avgift andrahandsuthyrning	16 812	15 691
Föreningsavgifter och övriga ersättningar	482	912
Överlåtelse- och pantsättnings avgifter	7 764	4 812
	583 918	602 766

Not 3 Driftkostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Fastighetsskötsel	107 595	105 210
Snöröjning	-	374
Hiss- besiktning, serviceavtal	18 735	11 394
Löpande reparationer	2 576	11 291
El kostnad	51 946	58 962
Uppvärmning	50 582	59 040
Vatten	72 757	77 443
Sophämtning	28 003	27 425
Kabel-TV	863	1 113
Fastighetsförsäkring	12 198	11 890
Kommunal fastighetsavgift	25 722	12 384
	370 977	376 526

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Revisionsarvode	9 375	8 750
Försäljningsomkostnader	-	1 688
Övriga kostnader	3 078	1 350
	12 453	11 788

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
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

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Byggnad	124 296	124 296
Summa	124 296	124 296

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Byggnad	12 430 660	12 430 660
Mark	3 107 665	3 107 665
	15 538 325	15 538 325
Ingående avskrivningar :	-373 243	-248 947
Årets avskrivningar	-124 296	-124 296
	-497 539	-373 243
Redovisat värde vid årets slut	15 040 786	15 165 082
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	2 448 000	2 448 000
	10 248 000	10 248 000

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Kundfordringar	6 773	9 734
Förutbetalda försäkringskostnader	11 603	11 143
Skattekonto	13 836	12 024
Momsfordran	290	-
Summa rörelsefordringar	32 502	32 901
Klientmedelskonto Redab	283 221	397 428
Summa kortfristiga fordringar	315 723	430 329

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Swedbank Hypotek AB	1,950	2023-06-21	1 953 890	1 996 366
Swedbank Hypotek AB	1,520	2019-09-28	-	2 123 794
Roslagens Sparbank (rörligt lån)	1,250	2020-09-27	232 994	254 194
Stadshypotek AB	1,210	2021-12-30	2 023 794	-
Total skuld till kreditinstitut			4 210 678	4 374 354
Långfristig del av skuld			4 147 002	4 210 678
Kortfristig del av skuld			63 676	63 676
Kortfristig del- extra amortering			-	100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 892 298 kronor.

Not 10 Förutaviserade hyror och avgifter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutaviserade hyror och avgifter	48 685	49 220
	<u>48 685</u>	<u>49 220</u>

Not 11 Upplupna kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
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

Amanda Blomdahl
Styrelseledamot

Mikael Lundman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

2020

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor