

BRF ANKARET 2

Org nr 769608-2275

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Ankaret 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 15 maj 2002 fastigheten Kallhäll 1:38 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 48 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning :

4 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 4274 kvm.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Försäkringen innehåller styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som avser det planerade långsiktiga underhållet av fastigheterna. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheterna. Enligt under 2007 framtagen underhållsplan så rekommenderas en årlig avsättning på 280 kkr till föreningens fond för yttre underhåll. Fondens storlek per sista december 2007 uppgår till 401 kkr. Det första planerade underhållet enligt planen beräknas till 30 000 kr för år 2009.

Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med UBC fram till den 2009-12-31 till en kostnad av 46.000 kr per år vid ett snittsaldo på 250 000 kr.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 72 (72) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 (2) överlåtelser skett. En lägenhet har efter styrelsens godkännande varit uthyrd i andra hand under en period av 6 månader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet har under 2008 präglats av omförhandlingar av diverse avtal samt diskussioner kring storleksordningen på amortering av lån i samband med låneomsättning. Vidare har styrelsen lagt energi på att utreda frågan om upptagande av ett Swaplån samt dialog med JM avseende kvarstående garantiarbeten och slutskyllning av nya gästparkeringar.

Medlemsbladet som utkommit med 5 nummer under 2008 används av styrelsen för att sprida information till medlemmarna.

Styrelsen har delat upp arbetet i olika ansvarsområden där de viktigaste händelserna redovisas nedan.

Ekonomi

Föreningen har under våren 2008 i samband med omsättning till ett Swaplån amorterat drygt 2,5 miljoner på ett av fastighetslånen. Föreningen har efter detta en blandning av rörligt samt bundna lån och ingick under året ett avtal med Nordea om ett Swap-lån med rörlig del kopplat till 3-månaders Stibor ränta.

Detta avtal löper fram till 2012. Under hösten 2008 har de goda förutsättningarna med en Swaplån lösning starkt förändrats bl a beroende på att Skattemyndigheterna beslutat beskatta ev. räntevinster.

Höstens finansoro ger för handen att den mest fördelaktiga lösningen vid omsättning av lån är att hålla kommande omläggningar som rörligt. Nästa låneomläggning sker i februari 2009.

I budgetarbete under senhösten för verksamhetsår 2009 har styrelsen kalkylerat med snittränta på 5,50%, med hänsyn till osäkerheten på marknaden.

Föreningens ekonomiska förutsättningar är i balans. Styrelsen uppdaterar den sedan tidigare framtagna långsiktiga 10-årig ekonomisk planen samt den sedan 2005 framtagna underhållsplanen.

Verksamhetens positiva ackumulerade resultat medför att årsavgifterna bör kunna behållas oförändrade de närmaste åren.

Styrelsen har under hösten 2008 tecknat 2st saminköpsavtal för samtliga medlemmar avseende bredband 10M/bit samt försäkring för brf-innehavares egendom/ansvar enligt stadgar.

Kostnaderna för dessa 2 avtal ryms inom föreningens budget - **vilket innebär mervärde för boende** - utan avgiftshöjning.

Föreningens 2-åriga el-avtal med Storumans Energi som gäller till 2008-12-31 gäller numer som ett rörligt avtal i avvaktan på marknadsläget och kan när som helst bindas.

Nytt 3-årigt avtal för skötsel av hissar har tecknats med befintlig leverantör KONE - med oförändrad kostnad över avtalsperioden.

Kassörgruppen har träffats regelbundet där föreningarna tillsammans kan agera i upphandlingar och gemensamma ekonomiska frågor.

Parkering - gemensamhetsanläggning med brf.Seglet
Ansvarig för parkeringsfrågor hos Ankaret: Tönis Lunt

I enlighet med årsstämman beslut 2008 ändrades den 1/10 2008 avgiften för markplats utan tak från 250 kr./mån. till 300 kr./mån. och för carport från 450 kr./mån. till 425 kr./mån.

Den 31/12 2008 var, trots avgiftsutjämningen, alla markplatser (21st.) uthyrda, medan tre (av totalt 38st) carportar stod lediga.

Parkeringstillstånden för gäster som önskar nyttja gästparkeringen i upp till tre dygn är numera märkta med lägenhetsnummer. Syftet är att värdmedlemmen skall kunna kontaktas vid ev. problem på parkeringen. Kontakt kan också tas från styrelsens sida om samma bil står på någon av de få gästparkeringsplatserna så ofta att det faller sig naturligt att erbjuda hyrplats. (Två sådana hyrkontrakt skrevs 2008.)

Fastighetsförvaltning

Ansvarig för fastighetsfrågor: Rolf Lindeborg.

Under sommaren oljades samtliga träfasader in. Arbetet utfördes av vissa av medlemmarna i respektive hus. Styrelsen riktar ett tack till de medlemmar som gjorde jobbet.

Under 2008 genomfördes den obligatoriska och lagstadgade energideklarationen. Deklarationen utfördes av WIAB (Wahlings Installationsservice AB). Under 3 år har fastighetsansvarig samlat in förbrukningsdata vilket underlättade deklARATIONEN. Skylt som visar att fastigheten är energideklarerad finns uppsatt på väggen innanför porten i varje hus. Kostnaden var budgeterad.

Fastighetens status är i övrigt god. Det löpande underhållet inskränker sig hittills till att byta lampor och lysrör samt reparation av enstaka lysarmaturer.

Ett par mindre frånlufts kanalfläktar har bytts ut till en mindre kostnad. Tvättstugornas maskinutrustning är fortfarande i gott skick.

Styrelsen genomförde i augusti månad en besiktning av byggnader för att uppdatera föreningens underhållsplan.

Styrelsen beslöt under sommaren att påbörja planering av en skadeförebyggande besiktning av respektive lägenhet. Det praktiska arbetet kommer att utföras under 2009 av styrelsen tillsammans med konsult.

Föreningens fastighetsgrupp bestående av följande personer: Hans Jenelius, Jesper Kildsgaard och Rolf Lindeborg.

Garantiarbeten

Föreningen har haft 2st möten med entreprenören JM, varav efterbesiktning 4 av utförda garantiarbeten genomfördes den 10 nov.

Förlängda garantier gäller tom 2009-07-01 enligt besiktningsprotokoll. Kvarstående fel av större omfattning avser komplettering av tätskikt vid balkonganslutning har åtgärdats under hösten 2008. Garantitiden för återstående arbeten är 2 år efter färdigställande.

Trädgård.

Ansvarig trädgårdsfrågor är Karin Westman

Varje hus tar hand om sin egen gräsplätt och skötsel av rabatten bakom sitt förråd. Som tidigare år genomfördes 2st städdagar, en på våren och en på hösten.

Nytt för i år är att vi anlitate entreprenör för grundlig gräs röjning av våra 3 större grönområden. Alla stora gräsytor har rensats från sly och ogräs.

Enligt tidigare motion angående markplanering mellan HN6-HN8 har efter anbudsförfarande anlitats Rotorschakt AB för en större upprepning och markplanering av grönområdet. Åtgärden innebar bortrensning av stubbar och upptagande av stenar. Stenarna samlades i ett stort stenparti. Markduk är nerlagt på halva området och matjord över hela området. Gräsfrö kommer att köpas till nästa vår städdag, för anläggning av gräsmatta.

Nicator AB har anlitats för en trädbesiktning då det bl.a. kunde konstateras att almsjuka finns hos en alm i området mellan HN4 och HN6. Trädet vid HN12 vid gaveln mot förrådet upptäcktes en spricka i stammen . Skogis Trädttjänster har anlitats för trädavverkning av dessa 2 träd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Då ränteläget - 3-månaders Stibor - som styr Swap-låne konstruktionen, kraftigt sjunkit efter årsskiftet så för styrelsen diskussioner med Nordea om förändring av aktuellt lån.

Nyckeltal

	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta	3,80	3,76	3,76	4,54
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 516	9 337	9 446	9 548
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	71,72	78,63	110,91	112,11
Fastighetens belåningsgrad %	29,80	32,04	32,55	33,01
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	729	729	729	729

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

		080101	070101
RESULTATRÄKNING	NOT	-081231	-071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 116 088	3 116 088
Årsavgiftsbortfall		-12	0
Hysesintäkter garage, p-platser		259 145	257 600
Övriga rörelseintäkter	1	-172	110 826
Summa intäkter		3 375 049	3 484 514
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-421 931	-309 459
Taxebundna kostnader	3	-649 252	-649 625
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-28 340	-32 011
Kabel-TV		-44 864	-42 724
Fastighetsskatt		-68 280	-39 480
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 212 667	-1 073 299
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	4	-41 638	-78 383
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-12 994	-45 789
Revisionsarvode		-9 500	-9 500
Arvode för ekonomisk förvaltning		-45 759	-36 166
Övriga externa kostnader (bl.a. utbildning)		-11 403	-1 050
Summa övriga externa kostnader		-121 294	-170 888
Avskrivningar	6	-362 065	-354 966
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		1 679 023	1 885 361
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter	7	247 422	106 249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 283	-360
Räntekostnader för fastighetslån		-1 440 698	-1 511 007
Avgår räntebidrag		286 090	391 107
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 094 469	-1 014 011
RESULTAT FÖRE SKATT		584 554	871 350
Skatt		-16 870	-26 883
ÅRETS RESULTAT		567 684	844 467

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	100 236 413	100 598 478
Mark	8	19 868 599	19 868 599
Summa materiella anläggningstillgångar		120 105 012	120 467 077
Summa anläggningstillgångar		120 105 012	120 467 077

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		0	432
Skattefordringar		50 248	7 193
Övriga fordringar		65 637	72 405
Avräkningskonto förvaltare		918 413	1 401 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 739	139 923
Summa kortfristiga fordringar		1 152 037	1 621 105

Kassa och bank

Bank		869 009	2 474 172
Summa kassa och bank		869 009	2 474 172

Summa omsättningstillgångar		2 021 046	4 095 277
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		122 126 058	124 562 354
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING	NOT	081231	071231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		682 088	400 688
Inbetalda insatser		80 513 000	80 513 000
Summa bundet eget kapital		81 195 088	80 913 688
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat vinst eller förlust		2 403 790	1 840 724
Årets resultat		567 684	844 467
Summa fritt eget kapital		2 971 474	2 685 191
Summa eget kapital		84 166 562	83 598 879
Långfristiga skulder	11		
Fastighetslån		36 398 226	39 409 791
Summa långfristiga skulder		36 398 226	39 409 791
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		512 605	494 608
Leverantörsskulder		98 115	108 727
Skatteskulder		151 513	66 363
Övriga kortfristiga skulder		91 001	142 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	708 036	741 068
Summa kortfristiga skulder		1 561 270	1 553 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 126 058	124 562 354
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen tidigare avskrivningsplan har följt den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning skett i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. En ny avskrivningsplan har antagit med en annuitetsplan på 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Som likvida medel klassificeras kassa- och bank tillgodohavanden.

NOTER

1 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Betalningspåminnelse	-150	-400
Krav	320	-320
Övriga intäkter	0	-110 105
Avrundningskonto	0	-1
	170	-110 826

I övriga intäkter 2007 ingår:

Faktura 418-004, 1 980 kr

Ersättning från JM avseende p-platser, 108 125 kr.

2 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	9 410	9 289
Fastighetsskötsel eg	9 934	8 859
Trädgårdsskötsel	42 709	59 788
Snöröjning/sandning	47 276	34 638
Städning	49 286	54 000
Ga: S2 el	29 584	26 304
Ga: S2 övrigt	1 500	4 688
Ga: S1	8 414	8 342
Hiss, besiktning	10 845	5 160
Hiss, serviceavtal	71 403	60 153
Hiss, larmavtal	3 520	4 241
Löpande reparationer	53 019	9 808
Reparationer tvättst	0	1 000
Trädgårdskostnader	58 867	8 382
Underhåll, övr utg	8 421	4 675
Förbrukningsinvent.	0	1 201
Städdag/Aktivitet	6 593	7 241
Förbrukningsmaterial	2 112	1 690
Container	3 625	0
Periodiskt underhåll	5 412	0
	421 930	309 459

2 st. hissbesiktningar betalades 2008.

Avsättning skadeförebyggande besiktning 40 000 kr i löpande reparationer.

Trädgårdskostnader uppdrag från stämman.

Periodiskt underhåll olja träfasader.

3 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	94 416	88 375
Uppvärmning	414 973	416 747
Vatten	65 931	86 337
Sophämtning	73 932	58 166
	649 252	649 625

4 Administrationskostnader

	2008	2007
Telefon & porto	5 762	4 350
Övr. administrationsk	3 851	40 632
Bankkostnader	500	0
Advokatkostnader (parkettgolv)	0	32 000
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Övriga främmande tjänster (energideklaration)	30 125	0
	41 638	78 382

I övriga administrationskostnader 2007 ingår framtagande av underhållsplan från Oksätra Konsult (25 788 kr).

5 Styrelsearvode

	2008	2007
Styrelsearvode	12 415	31 375
Bil-och reseersättni	212	5 490
Sociala kostn arvode	742	9 209
Företagsstöd 5%	-375	-285
	12 994	45 789

6 Byggnader

	081231	071231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 792 923	-1 437 957
Årets avskrivningar	-362 065	-354 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 154 988	-1 792 923
Bokfört värde byggnad	100 236 413	100 598 478
Taxeringsvärden byggnader	42 717 000	42 717 000

7 Övriga ränteintäkter

	2008	2007
Ränteintäkter	60 249	106 194
Ränteintäkter swap	186 514	0
Skattefri ränteint	658	55
	247 421	106 249

8 Mark

	081231	071231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	19 868 599	19 868 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 868 599	19 868 599
Utgående bokfört värde	19 868 599	19 868 599
Taxeringsvärden mark	8 031 000	8 031 000

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Kabel-TV	0	11 216
Försäkring	32 091	20 850
Ekonomisk förvaltning	10 563	11 594
Porto/bankkostnad	750	750
Tele	600	0
Upplupna räntebidrag	73 735	95 513
	117 739	139 923

10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	80 513 000	400 688	1 840 724	844 467
Disposition av före- gående års resultat		281 400	563 067	-844 467
Årets resultat				567 684
Belopp vid årets utgång	80 513 000	682 088	2 403 791	567 684

11 Långfristiga skulder

	081231	071231
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Swedbank, ränta 3,44%, ffd 100910, 2657011462	13 465 302	13 705 748
Swedbank, ränta 3,12,% ffd 090210, 2657011488	13 465 302	13 705 748
Swedbank, 2657011504	0	12 492 903
Nordea, ränta 5,09%, ffd 120610, 3978 85 02407 (swap)	9 980 227	0
Kort del av lån	-512 605	-494 608
	36 398 226	39 409 791

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Städning	0	900
El	12 282	7 295
Värme	48 309	50 820
Snöröjning	0	4 238
JM Trädgårdsskötsel (nov)	0	8 541
Gemensamhetsanläggning S2 el	0	3 681
Under utredning	0	6 831
Upplupna rev.arvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearv	12 990	15 575
Upplupna soc.avgift	2 633	5 049
Upplupna utg.räntor	335 007	363 709
Förskottsbet. intäkt	246 814	264 429
Lägenhetsbesiktningar	40 000	0
	708 035	741 068

Stockholm 2009-03-05
Brf Ankaret 2

Jan Järntad
Ordförande

Rolf Lindebörg
Ledamot

Gunlög Sanner Norling
Ledamot

Karin Westman
Ledamot

Tönis Lunt
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-02-22
Borev revision AB

Thomas Jonasson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Ankaret 2

Org. Nr.769608-2275

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening **Ankaret 2** för räkenskapsåret 2008.01.01 – 2008.12.31.

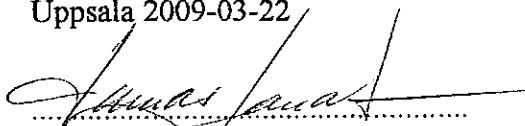
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2009-03-22



Tomas Jonasson
Godkänd revisor