

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 2

769608-2275

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Ankaret 2, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens åttonde 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 intresse 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 ska 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 2006 framtagen underhållsplan så rekommenderas en årlig avsättning på 311 kkr (280 kkr egna fastigheter + 31 kkr samägd mark) till föreningens fond för yttre underhåll. Fondens storlek per sista december 2009 uppgår till 1 083 kkr.

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. Detta avtal har förlängts med 2 år till utgången av 2011 med oförändrad kostnad.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 72 (72) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (6) överlåtelser skett. En lägenhet har efter styrelsens godkännande varit uthyrd i andra hand under en period av 3 månader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet har under 2009 präglats av diskussioner kring föreningens strategi avseende hantering av låneportfölj samt eventuell förtidslösen av det så kallade Swaplånet. Vidare har styrelsen lagt energi på sluthantering av garantifrågor med JM samt genomfört en skadeförebyggande besiktning av samtliga lägenheter.

Medlemsbladet som utkommit med 4 nummer under 2009 används av styrelsen för att sprida information ut till medlemmarna i föreningen. Under hösten har föreningen startat upp hemsida genom Webredaktör Henrik Berglund. Sidan når du via www.bolinderstrand.se/ankaret

Styrelsen deltar med representant i samfällighetsgruppen för Äppellunden samt träffar brf Seglet (samägandepart avseende p-platser) ett par gånger om året.

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

Ekonomi

I budgetarbete under senhösten 2008 för verksamhetsår 2009 kalkylerade styrelsen med snittränta på 5,50%, med hänsyn till osäkerheten på finansmarknaden. Det verkliga räntekostnadsutfallet för föreningen stannade på en snittränta på drygt 2 % vilket ger ett överskott. Styrelsen beslöt därför i oktober månad att inte ta ut månadsavgift för december månad. Av praktiska skäl - i samråd med UBC och revisor - så genomförs avgiftsreducering i jan 2010 men bokföringsmässigt i december 2009. Intäktssidan har därför minskats med 259 kkr för 2009.

Styrelsens strategi och ambition vad gäller föreningens låneportfölj innebär att under 2010 amortera på lån senast i samband med låneomsättning i oktober 2010. Föreningens totala låneskuld med räntenivåer framgår av not 11.

Föreningens ekonomiska förutsättningar är i balans. Styrelsen uppdaterar den sedan tidigare framtagna långsiktiga 10-årig ekonomisk planen samt den sedan 2006 framtagna underhållsplanen.

Verksamhetens positiva ackumulerade resultat medför att årsavgifterna har kunnat behållas oförändrade de närmaste åren. I avgiften ingår sedan 2008 bredband 10M/bit samt försäkring för brf-innehavares underhållsskyldighet enligt stadgar. Styrelsen värderar detta mervärde till minst ca 3.000kr om året/lgh.

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

Ankarets uthyrningsplatser för parkering räcker till med marginal. Efterfrågan varierar. Vi har idag färre familjer med två bilar och fler som är helt utan bil.

Gästplatserna som vi delar med Seglet räcker också till, dock med undantag för storhelger då besvärande trängsel har uppstått. Detta trängselproblem kan lösas om gästbilar som står på gästplatserna mycket ofta och länge i stället får hyrplatser mot betalning. Lösningar diskuteras med Seglet.

Fastighetsförvaltning

Ansvarig för fastighetsfrågor: Rolf Lindeborg.

Under året har inga större fastighetsrelaterade åtgärder utförts.

Soprummens dörrstopp har kompletterats med en hållbarare konstruktion. Den ursprungliga har en tendens att gå sönder om vinden tar tag i dörren.

Med anledning av att våra hus har s.k. "Tunnputs" som visat sig vara en osäker metod beträffande fukt har ett antal utvalda lägenheter genomgått fuktkontroll. Denna utfördes av företaget Humidus. Inga fuktskador kan hittills påvisas vilket vi kan vara nöjda med. Det är dock av vikt att inte fasadbeläggningen skadas.

För att förebygga fuktskador inne i lägenheterna har föreningen köpt in droppskyddsbrickor till samtliga att placeras under kyl & frys.

Den kalla vintern satte vårt värmesystem på prov. Från husen HN 2-6 har inga klagomål hörts om kallt i lägenheten. Däremot har flera av lägenheterna i husen HN 8-12 haft kallt. WIAB Service har lyckats justera temperaturen i några lägenheter till nöjaktig nivå. Medan några inte gått att få till. Värmesystemet i HN 8-12 måste trimmas in.

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

Tvättstugornas maskinutrustning är fortfarande i gott skick.

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

Garantiarbeten

Föreningen har haft 2st möten med entreprenören JM.

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 dessa arbeten gäller till 2010-09-15.

I dagsläget återstår att hantera ekonomisk kompensation för vilplan i trapphus. Först när denna fråga lösts så kommer JM begära färdigställande intyg från utsedd besiktningsförrättare.

Trädgård

Ansvarig trädgårdsfråga är Karin Westman

Som tidigare år har vi genomfört höst- och vårstädning av våra gemensamma gräsytor. Nytt för i år var att vi delar container tillsammans med brf Seglet. Efter utförd dagsverke har vi samlats runt grillen för en bit korv och lite dryck. Glädjande är det mycket stor uppslutningen vid våra städdagar.

Varje hus sköter om sin egen blomrabatt bakom sitt förråd. Gödsling av sedumtak (carportar) har genomförts

Gräsytan mellan Hanna Nilssons Väg 6 och 8 har kompletterats med dressjord som vi beställt från Molnsätra Gård . Under juli månad har vi anlitat JM till att göra en gräsröjning mellan husen från Hanna Nilssonsväg 8-12.

I november genomfördes en träff med JM Trädgård för genomgång om skötseln av våra gemensamma grönområden, med på möte var Hans Jenelius, Karin Westman från Ankaret och Robert Sjölander från JM Trädgård. Målet med mötet var att säkerställa kvalitetsförbättringar inför kommande utförande på de tjänster som vi idagsläget köper av JM Trädgård.

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta	2,42	3,75	3,76	3,76	4,54
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 543	8 636	9 337	9 446	9 548
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	71,95	72,73	78,63	110,91	112,11
Fastighetens belåningsgrad %	29,91	30,22	32,04	32,55	33,01
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	668	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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2009 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Järnstad	Ledamot	Ordförande
Rolf Lindeborg	Ledamot	Vice ordf. och fastighetsansvarig
Tönis Lunt	Ledamot	Sekreterare
Gunlög Sanner Norling	Ledamot	Kassör
Karin Westman	Ledamot	Trädgårdsansvarig
Roger Lindblad	Suppleant	Informationsansvarig
Hans Jenelius	Suppleant	Fastighetsfrågor
Jesper Kildsgaard	Suppleant	Fastighetsfrågor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10st (11) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Tomas Jonasson Ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB

Lars Jonasson Suppleant
Borev Revisionsbyrå AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25 juli 2005.

Föreningens ekonomiska ställning

Fastighetsskatt - kommunal fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2002 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket.

Fastigheten har värdeår 2002. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. den 1 januari 2003. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år.

Fr.o.m. 2008 har fastighetsskatten för bostäder ersatts med en kommunal fastighetsavgift med 1 200 kr (hel avgift) respektive 600 kr (halv avgift) per lägenhet. För föreningens del innebär det 28 800 kr från år 2008, beloppet kommer att räknas upp med ett index varje år. Fr.o.m. 2013 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt

Statlig inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av bostadsrättsföreningar ändrats. Den tidigare schablonsbeskattningen är avskaffad. De nya reglerna innebär bl.a att ränteintäkter och kapitalintäkter ska beskattas. Avdrag får dock inte göras för räntekostnader på föreningens fastighetslån. Efter avräkning av eventuellt underskott sker beskattning med 28 %. Det innebär att föreningen 2008 belastas med 16.870 i skatt, dvs 28 % på överskottet 60.249kr. För 2009 betalas ingen skatt.

Räntebidrag

Föreningen har per 30 april 2003 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,57 %.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 41.800.000 kr.

Den procentuella andelen är 10 % vid årets utgång. Enligt riksdagsbeslutet kommer räntebidragen att börja avvecklas stegvis, avtrappningen sker stegvis under åren 2007-2011, till 0% 2012 .

Föreningens procentuella andel för år 2010 är 7 % vilket kommer att ge ett räntebidrag om 147 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 570 074
årets vinst	407 182
	2 977 256

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	281 000
samt till fond för yttre underhåll avseende samägd mark	30 000
i ny räkning överföres	2 666 256
	2 977 256

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 856 414	3 116 076
Hysesintäkter		251 100	259 145
Övriga rörelseintäkter	1	1 689	-171
Summa nettoomsättning		3 109 203	3 375 050
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-120 452	-206 076
Periodiskt underhåll		0	-5 412
Driftskostnader	3	-1 071 498	-932 899
Administrationskostnader	4	-125 154	-113 016
Personalkostnader		-12 250	-8 279
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-70 005	-68 280
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 399 359	-1 333 962
Avskrivning byggnad	5	-369 306	-362 065
Summa avskrivningar		-369 306	-362 065
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 340 538	1 679 023
Ränteintäkter		255 498	247 422
Räntekostnader		-888 956	-1 440 698
Räntebidrag		211 491	286 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 389	-187 283
Summa kapitalnetto		-933 356	-1 094 469
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		407 182	584 554
Inkomstskatt		0	-16 870
ÅRETS RESULTAT		407 182	567 684

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	5		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad		99 867 107	100 236 413
Mark	6	19 868 599	19 868 599
Summa materiella anläggningstillgångar		119 735 706	120 105 012
Summa anläggningstillgångar		119 735 706	120 105 012
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	24 312
Hyses- och avgiftsfordringar		16	0
Övriga fordringar		149 339	91 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	132 653	117 739
Avräkningskonto förvaltare		911 711	918 413
Summa kortfristiga fordringar		1 193 719	1 152 037
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 153 258	869 009
Summa kassa och bank		1 153 258	869 009
Summa omsättningstillgångar		2 346 977	2 021 046
SUMMA TILLGÅNGAR		122 082 683	122 126 058

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		80 513 000	80 513 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 083 488	682 088
Summa bundet eget kapital		81 596 488	81 195 088
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 570 074	2 403 790
Årets resultat		407 182	567 684
Summa fritt eget kapital		2 977 256	2 971 474
Summa eget kapital		84 573 744	84 166 562
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		36 236 246	36 398 226
Summa långfristiga skulder		36 236 246	36 398 226
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		276 300	512 605
Leverantörsskulder		335 714	98 115
Skatteskulder		155 155	151 513
Övriga skulder		104 447	91 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	401 077	708 036
Summa kortfristiga skulder		1 272 693	1 561 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 082 683	122 126 058
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto hos förvaltare som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Betalningspåminnelse	0	150
Krav	0	-320
Öresutjämning	1 689	0
	1 689	-170

2 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hiss, besiktning	5 595	10 845
Hiss, serviceavtal	69 626	71 403
Hiss, larmavtal	4 143	3 520
Löpande reparationer	23 657	53 019
Trädgårdskostnader	5 955	58 867
Underhåll, övriga utgifter	11 476	8 421
	120 452	206 075

3 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	20 686	19 344
Trädgårdsskötsel	54 375	42 709
Snöröjning/sandning	63 323	47 276
Städning	43 050	49 286
Gemensamhetsanläggning, Seglet	29 578	29 584
Gemensamhetsanläggning	0	1 500
Gemensamhetsanläggning Äppelträdgården	11 107	8 414
El	92 182	94 416
Uppvärmning	446 652	414 973
Vatten	79 575	65 931
Sophämtning	73 928	73 932
Container/tippavgift	2 556	3 625
Fastighetsförsäkring	35 577	28 340
Kabel-TV/Bredband	110 880	44 864
Förbrukningsinvent.	5 290	0
Städdag/Aktivitet	2 279	6 593
Förbrukningsmaterial	461	2 112
	1 071 499	932 899

4 Administrationskostnader

	2009	2008
Gåvor	448	2 578
Kreditupplysning	689	1 125
Telefon & porto	4 967	5 762
Styrelsearvode	50 000	12 415
Revisionsarvode	10 500	9 500
Arvode förvaltning	43 752	45 759
Övr administrationskostnader	9 707	3 851
Bankkostnader	650	500
Övriga främmande tjänster	3 041	30 125
Föreningsavgifter	1 400	1 400
	125 154	113 015

5 Byggnader

	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 154 988	-1 792 923
Årets avskrivningar	-369 306	-362 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 524 294	-2 154 988
Utgående balans	99 867 107	100 236 413
Taxeringsvärden byggnader	42 717 000	42 717 000

6 Mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 868 599	19 868 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 868 599	19 868 599
Utgående balans	19 868 599	19 868 599
Taxeringsvärden mark	8 031 000	8 031 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Ekonomisk förvaltning	12 500	10 563
KabelTV	27 720	0
Försäkring	39 180	32 091
Porto/bankkostnad	0	750
Tele	0	600
Upplupna räntebidrag	53 253	73 735
	132 653	117 739

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 513 000	682 088	2 403 791	567 684
Disposition av föregående års resultat		401 400	166 284	-567 684
Årets resultat				407 182
Belopp vid årets utgång	80 513 000	1 083 488	2 570 075	407 182

9 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank, ränta 3,44%, ffd 100910, 2657011462	13 144 350	13 465 302
Swedbank, ränta 1,208%, tre månader, 2657011488	6 702 969	13 465 302
Swedbank, ränta 1,245%, tre månader	6 700 000	0
Nordea, ränta 1,511%, ffd 120610, 3978 85 02407 (swap)	9 965 227	9 980 227
Kort del av lån	-276 300	-512 605
	36 236 246	36 398 226

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
El	9 211	12 282
Värme	55 437	48 309
Snöröjning	28 338	0
Upplupna rev.arvoden	11 000	10 000
Upplupna styrelsearv	0	12 990
Upplupna soc.avgift	0	2 633
Upplupna utg.räntor	13 612	335 007
Förskottsbet. intäkt	19 257	246 814
Lägenhetsbesiktningar	0	40 000
Fastighetsskötsel	2 506	0
Garantikostnad	2 041	0
Förutb. årsavgifter	259 674	0
	401 076	708 035

Järfälla den / 2010

Rolf Lindeborg

Gunlög Sanner Norling

Jan Järnstad

Tönis Lunt

Karin Westman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Tomas Jonasson
Godkänd revisor