

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 2

769608-2275

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Ankaret 2, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens nionde 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.

Historiskt perspektiv över gatunamnet Hanna Nilssons väg

Hanna Nilsson tillträdde som småskolelärare år 1914 vid Bolinders skola (sedermera namnändrad till Kallhälls skola.) Hanna Nilssons tjänstgjorde i drygt 40 år och pensionerades 1955 och de flesta av den äldre generationen Kallhällsbor har haft Hanna som skolfröken.

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus under adress Hanna Nilssons väg nummer 2-12 med totalt 48 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning enligt grundutförande:

- 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 2010 uppgår till 1.677 kkr före 2011 års resultatdisposition.

Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med UBC fram till den 2012-12-31 till en kostnad av 50.000 kr per år vid ett snittsaldo på 250 000 kr.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 71 (72) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 (3) överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet har under 2011 präglats av diskussioner kring föreningens strategi avseende hantering av låneportfölj - rörligt eller bundna lån. Vidare har styrelsen fört diskussioner med byggherren JM gällande våra byggnader med fokus på kända otätheter kring ett fåtal balkonger.

Medlemsbladet som utkommit med 5 nummer under 2011 används av styrelsen för att sprida information ut till medlemmarna i föreningen. Föreningens hemsida nås via www.bolinderstrand.se/ankaret. Webredaktör är Henrik Berglund som nås via hemsidan.

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

Inför verksamhetsåret 2011 kalkylerade styrelsen med en snittränta på drygt 3 % på våra fastighetslån. Det verkliga räntekostnadsutfallet för föreningen stannade på på den beräknade snitträntan.

I budgeten för verksamhetsåret 2011 så har styrelsen beaktat att kostnader för snöröjning och uppvärmningskostnader kommer att stiga jmf med åren fram till 2010, som ur ett väderleksperspektiv varit gynnsamma kostnadsmässigt.

Föreningen utför mycket service- och reparationsarbete i egen regi, vilket måste beaktas på längre sikt ur ett kommande budgetarbete.

Som en följd av 2010-års OVK-besiktning - enligt underhållsplan - så har injustering av ventilation utförts under året med diverse ventilationsarbeten i flertalet lägenheter.

Föreningens ekonomiska förutsättningar är i god balans. Styrelsen uppdaterar årligen den sedan tidigare framtagna långsiktiga 10-årig ekonomisk planen samt den sedan 2006 framtagna underhållsplanen. Över likvidamedel placeras i 3-månaders räntebärande terminer med syfte att kunna nyttjas som amortering vid låneomsättning.

I samband med budgetarbete under hösten inför 2012 beslöt en enig styrelse att förändra avskrivningstakten för byggnaden till ett 50 % restvärde jmf med helt avskrivet efter 100år - räknat från 2011. Detta innebär att resultaträkningen förstärks under de kommande åren. Från 2012 försvinner det statliga räntebidraget helt.

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 att motsvara drygt 3.000kr om året/lgh.

Fastighetsförvaltning

Ansvarig för fastighetsfrågor: Rolf Lindeborg samt Thomas Persson.

Träfasader

Under 2011 har samtliga träfasader oljats in. Det är en åtgärd ska göras minst vart 3:e år. Vi vill tacka de medlemmar i varje hus som utförde jobbet.

Garantiåtgärder

På hus 3 (HN6) har tätningen runt stora sovrumsfönstret i samtliga 4:or gjorts om. Man har bl.a. bytt ut fönsterblecken som fått en annan utformning samt kompletterat tätningen runt fönsterkarmarna. Bakgrunden är ett gammalt rapporterat läckage som uppstått i taket i en av lägenheterna. Åtgärden är ett garantiärende som bekostas av JM.

Balkonger som saknar inglasning är mer utsatta för läckage när nederbörd och vindriktning blir ogynnsam. En oinglasad balkong har under sommaren åtgärdats med till synes gott resultat vad beträffar tätheten. I dagsläget diskuterar vi med JM om att förstärka några ytterligare balkonger - enligt provbalkongen - dessa diskussioner kommer att vara klara under våren 2012 med en framtagna åtgärdsplan.

Balkongen hos lgh 641 har under sommaren åtgärdats med till synes gott resultat vad beträffar tätheten. De återstående balkongarbeten ska åtgärdas på samma sätt under 2012 när det blivit varmt ute.

OVK

Under våren i slutet av april åtgärdades de anmärkningar vi fick vid förra årets OVK-besiktning. Arbetet utfördes av företaget WIAB som har god kännedom om våra fastigheter.

WIAB fick tillgång till samtliga lägenheter under de dagar jobbet utfördes.

Det handlade om injustering av frånluftsdonen samt justering av vissa spiskåpor. Vidare ökades huvudfläktens kapacitet något för att öka luftutbytet till av boverket godkänd nivå. Den ökade luftomsättningen medför tyvärr att ventilationsförlusterna ökar något.

Föreningen har även köpt filter för friskluftsintagen som ska delas ut till alla medlemmar.

Föreningen har under året köpt in metalltrådsfilter till samtliga lägenheter. Dessa har delats ut till samtliga som har original spiskåpa av märket Futurum serie 200. Dessa filter går utmärkt att rengöra i diskmaskin.

Trappbelysning

Ett försök med släckt trappbelysning har gjorts i hus 3 under hösten. Tanken var att medlemmarna skulle använda de lysknappar som finns på varje plan och tända manuellt vid behov. Försöket föll inte väl ut då flera medlemmar tyckte att det blev för mörkt. Dessutom är den röda lampan i lysknapparna så svag att det blev svårt för många att hitta knappen i mörkret. Styrelsen undersöker andra metoder att styra trappbelysningen. Smarta armaturer är ett alternativ som ger upp till 80 % besparing och har en återbetalningstid på c:a 2.5 år.

Parkering - gemensamhetsanläggning med brf.Seglet

Ansvarig för parkeringsfrågor hos Ankaret: Tönis Lunt

Ankaret disponerar 58 uthyrningsplatser för parkering. Av dessa är 38 carportar (å 425 kr./mån.) och 20 är platser utan tak (å 300 kr./mån.). Alla platser har motorvärmarruttag och elkostnaden ingår i hyran. Parkeringsutrymmet motsvarar vanligen efterfrågan. I december 2011 är alla platser uthyrda. Vi har tretton hushåll som hyr två bilplatser var.

Våra tolv gästplatser, som vi delar med Seglet, räcker också till - kanske med undantag för vissa storhelger då trängsel kan uppstå. Varje hushåll har två P-bevis för gäster, som med dessa kan stå parkerade i tre dygn. Inom gångavstånd finns större offentliga parkeringar vid badet och vid Kallhälls station.

Trädgård & Miljö

Ansvarig trädgårdsfrågor är Pia Josefsson och Karin Westman

Höst- och vårstädning har genomförts på våra gemensamma grönområden. På höststaddagen hyrde vi som vanligt container tillsammans med Brf. Seglet. Vi har också fyllt på med jord i rabatter och på gräsmattor.

Varje hus sköter om sin egen rabatt bakom sitt förråd.

JM trädgård har utfört den årliga slyröjningen mellan Hanna Nilssons väg 10-12. En sandlåda har uppförts på innergården mellan HN 10-12.

För att dämpa hastigheten i den skymda kurvan HN 6-8 har vi tillsammans med Seglet anlagt ett fartgupp av asfalt.

Elbur

En s.k. elbur för insamling av elapparater har placerats i soprummet vid Hanna Nilssons Väg 4. Där får kastas mindre elektriska apparater. Dock inte spisar, kylskåp och stora TV-apparater, de ska forslas till Görvelns återvinningsanläggning. Det finns även uppsatt behållare för batterier, lampor och lysrör. Elburen töms en gång per månad.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta	4,71	3,45	3,81	3,75	3,76
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 292	8 327	8 543	8 636	9 337
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	70,66	70,96	71,95	72,73	78,63
Fastighetens belåningsgrad %	29,21	29,35	29,91	30,22	32,04
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	729	729	668*	729	729

* Avgiftsfri december 2009

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2011 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
Roger Lindblad	Ledamot	Informationsansvarig
Pia Josefsson	Suppleant	Trädgårds- & Miljöansvarig
Karin Westman	Suppleant	Trädgårdsfrågor
Thomas Persson	Suppleant	Fastighetsfrågor

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

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

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

Valberedning

Jan Westman	sammankallande
Roland Swenson	
Anna Kull	

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

Enligt en dom i Regeringsrätten 2010-12-29 mål 2870-09, skall bostadsrättsföreningar ej beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till fastigheten. Eventuellt kan det bli möjligt att kräva tillbaka debiterad skatt för tidigare år.

Under senaste året har föreningen beskattas för sina carportar som lokal med ca 45.000kr/per år. Denna beskattning anser föreningen felaktig då aktuella parkeringar inte enligt föreningen är att avse som sådan beskattningsbar lokal som avses i skattelagstiftningen, varför föreningen överklagat beslutet under februari 2012. Enligt förhandsbesked har Skatteverket meddelat ändring till en sänkning av fastighetstaxeringen från 2007.

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. Enligt riksdagsbeslutet kommer räntebidragen att börja avvecklas stegvis, avtrappningen sker stegvis under åren 2007-2011, till 0% 2012. Föreningens procentuella andel för år 2011 är 4 % vilket har gett ett räntebidrag om 84 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 631 507
årets vinst	302 697
	2 934 204

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	311 000
i ny räkning överföres	2 623 204
	2 934 204

Av avsättningen till yttre fond avser 30 000 kr underhåll för samägd mark.

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 116 088	3 116 088
Hysesintäkter		266 255	257 276
Övriga rörelseintäkter	1	-160	131 002
Summa nettoomsättning		3 382 183	3 504 366
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-94 139	-39 661
Periodiskt underhåll		0	-258 080
Driftskostnader	3	-1 213 769	-1 328 406
Administrationskostnader	4	-143 786	-130 765
Personalkostnader		-9 304	-10 476
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-76 822	-76 174
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 537 820	-1 843 562
Avskrivning byggnad	5	-176 000	-376 692
Summa avskrivningar		-176 000	-376 692
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 668 363	1 284 112
Ränteintäkter		222 246	61 688
Räntebidrag		84 264	147 062
Räntekostnader		-1 108 975	-736 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 201	-507 855
Summa kapitalnetto		-1 365 666	-1 035 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		302 697	248 151
ÅRETS RESULTAT		302 697	248 151

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	99 314 415	99 490 415
Mark	6	19 868 599	19 868 599
Summa materiella anläggningstillgångar		119 183 014	119 359 014
Summa anläggningstillgångar		119 183 014	119 359 014
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		316	1 041
Övriga fordringar		128 987	107 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	111 419	220 214
Avräkningskonto förvaltare		997 617	913 907
Summa kortfristiga fordringar		1 238 339	1 242 235
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		920 129	677 980
Summa kassa och bank		920 129	677 980
Summa omsättningstillgångar		2 158 468	1 920 215
SUMMA TILLGÅNGAR		121 341 482	121 279 229

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		80 513 000	80 513 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 677 388	1 394 488
Summa bundet eget kapital		82 190 388	81 907 488
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 631 507	2 666 256
Årets resultat		302 697	248 151
Summa fritt eget kapital		2 934 204	2 914 407
Summa eget kapital		85 124 592	84 821 895
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 292 227	35 304 227
Summa långfristiga skulder		35 292 227	35 304 227
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	148 000	284 000
Leverantörsskulder		99 980	272 236
Skatteskulder		152 996	146 182
Övriga skulder		21 798	21 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	501 889	429 008
Summa kortfristiga skulder		924 663	1 153 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 341 482	121 279 229
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	2011	2010
Övriga intäkter	-160	131 002
2 Reparationer och underhåll	2011	2010
Löpande reparationer	4 748	16 936
Trädgårdskostnader	2 803	16 250
Underhåll, övriga utgifter(injust vent efter OVK 2010)	86 588	6 475
	94 139	39 661

3 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsskötsel	15 999	46 680
Trädgårdsskötsel	61 912	51 250
Snöröjning/sandning	69 950	134 491
Städning	48 855	51 192
Hiss besiktning	5 640	2 889
Hiss serviceavtal	67 565	71 626
Hiss larmavtal	5 513	1 126
Gemensamhetsanläggning, Seglet	51 084	40 945
Gemensamhetsanläggning Äppelträdgården	8 414	17 789
El	121 834	86 076
Uppvärmning	454 536	508 130
Vatten	87 061	85 581
Sophämtning	45 176	67 403
Container/tippavgift	3 456	3 863
Fastighetsförsäkring	40 524	39 180
Kabel-TV/Bredband	111 528	111 427
Övriga driftkostnader	14 721	8 759
	1 213 768	1 328 407
4 Administrationskostnader	2011	2010
Telefon & porto	6 548	7 929
Styrelsearvode	44 835	46 417
Revisionsarvode	10 188	10 228
Arvode förvaltning	52 187	53 631
Övriga administrationskostnader	30 028	12 560
	143 786	130 765
5 Byggnader	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 900 986	-2 524 294
Årets avskrivningar	-176 000	-376 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 076 986	-2 900 986
Utgående balans	99 314 415	99 490 415
Taxeringsvärden byggnader	39 187 000	39 187 000

6 Mark	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade 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	10 968 000	10 968 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Ekonomisk förvaltning	15 078	12 781
KabelTV	27 882	27 720
Försäkring	47 572	40 524
Förutbetald ränta	0	6 375
Amortering jan -11 bokförd dec -10	0	3 000
Överföring Nordea jan bokf dec	0	92 946
Upplupna räntebidrag	20 887	36 868
	111 419	220 214

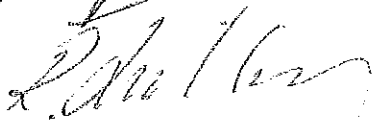
8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 513 000	1 394 488	2 666 256	248 151
Disposition av föregående års resultat:		282 900	-34 749	-248 151
Årets resultat				302 697
Belopp vid årets utgång	80 513 000	1 677 388	2 631 507	302 697

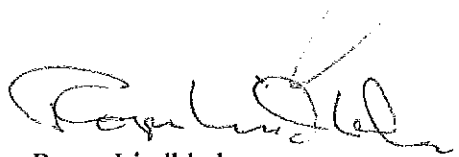
9 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
SEB 32663494	0	6 466 000
SEB 33238991, ffd mars 2012	3 786 800	0
SEB 32663575, ffd sep 2012	6 330 000	6 466 000
SEB 33238959, ffd 2013-03-28	2 679 200	0
SEB 32869173, ffd 2013-03-28	6 700 000	6 700 000
SEB 32939619, ffd 2013-06-28	6 000 000	6 000 000
Nordea, ränta 1,511%, ffd 120610, 3978 85 02407 (swap)	9 944 227	9 956 227
Kort del av lån	-148 000	-284 000
	35 292 227	35 304 227

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
El	14 371	9 323
Värme	53 577	69 653
Snöröjning	9 251	40 009
Ber arvode för revision extern	11 000	11 000
Storstädning	0	10 385
Upplupna räntekostnader	143 903	31 087
Förutb hyror/avgifter, ej moms	269 787	257 551
	501 889	429 008

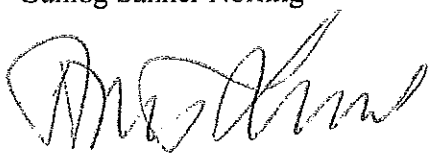
Järfälla den 12/3 2012


Jan Järnstad


Rolf Lindeborg

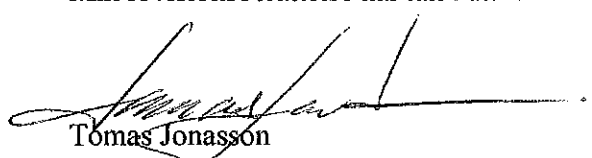

Roger Lindblad


Gunlög Sanner Norling


Tönis Lunt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 29/4 - 2012


Tomas Jonasson
Godkänd revisor