

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 2

769608-2275

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Ankaret 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-07-25.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Kalhäll 1:38 i Järfälla kommun 2002-05-15.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 274 kvm. Föreningen disponerar 58 parkeringsplatser, varav 38 med carport.

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Vi delar tolv gästparkeringsplatser med Brf Seglet. Dessa räcker till - dock med undantag för vissa storhelger då trängsel kan uppstå. Varje hushåll har två P-bevis för gäster, som med dessa bevis kan stå parkerade i tre dygn. Inom gångavstånd finns större offentliga parkeringar vid badet och vid Kallhälls station. Ansvarig för parkeringsfrågor hos Ankaret är Tönis Lunt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2014 uppgick till 1 217 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 000 000 kr och markvärde 11 600 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2002-06-27.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 729 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 25 kr per kvm bostadsyta. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-05 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Järnstad	ordförande
	Rolf Lindeborg	vice ordförande, fastighetsansvarig
	Tönis Lunt	sekreterare
	Peter Olausson	informationsansvarig
	Britt-Marie Bjerver	miljöansvarig, trädgård och information
Suppleant	Bo Grufman	kassör
	Thomas Indola	fastighetsfrågor
	Hans Jenelius	fastighetsfrågor
	Pia Josefsson	trädgårdsansvarig

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

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Tomas Jonasson ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB

Lars Jonasson suppleant
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Jan Westman sammanställande
Roland Swenson
Anna Kull

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet har under 2014 präglats av diskussioner kring de nya avskrivningsregler som Bokföringsnämnden bestämt ska tillämpas även för bostadsrättsföreningar. Styrelsen jobbar också med föreningens strategi avseende hantering av låneportfölj - rörliga eller bundna lån.

Under året har styrelsen deltagit i möten med bl a Lantmäteriet gällande bildandet av 3st samfälligheter (Vägen, Äppellunden samt Biljardhuset). Vägen avser samfällighet tillsammans med Brf Seglet och gäller förvaltningen av själva anläggningen och vägen Hanna Nilssons Väg inkl installationer. Sedan tidigare samförvaltar Ankaret våra carportar med mark tillsammans med Seglet.

Samfälligheterna Äppellunden dvs parkanläggningen nedanför Kallhällsgård och på bägge sidor om Hanna Nilssons väg kommer med stor sannolikhet bildas under 2015 ett flertalet brf-föreningar utefter strandpromenaden har överklagat sin delaktighet i Äppellunden.

När det gäller Biljardhuset är det mycket som talar för att lokalen ej kommer att ingå i en samfällighet, utan kvarstå i JM:s ägo. Biljardhuset har verkat som hyresfri möteslokal för vår förening, vilket troligen kommer att ändras under våren 2015.

Medlemsbladet har utkommit med 5 nummer under 2014. Bladet används av styrelsen för att sprida information ut till medlemmarna i föreningen. Under året har hemsidan utvecklats ytterligare och medlemsbladet ges idag ut i form av e-postbrev till samtliga medlemmar samt anslås som papperskopior på anslagstavla i trapphus. Föreningens hemsida nås via www.bolinderstrand.se/ankaret.

Systematisk brandsyn av vår egendom är ett viktigt område för styrelsen. Styrelsen har den första advent utfört brandsyn av föreningens egendom och i första hand trapphus och tvättstugor.

Ekonomi

Ansvarig Bo Grufman tillsammans med ordföranden.

Föreningens ekonomi är i god balans. Inför verksamhetsåret 2014 kalkylerade styrelsen med en snittränta på knappt 3 % på våra fastighetslån. Den verkliga räntan stannade på ca 2,3 %.

Under budgetarbetet inför 2015 har föreningens 10-åriga likviditets- och resultatbudget uppdaterats och ett principbeslut har fattats att öka föreningens amorteringar på fastighetslånen för att möta framtida räntehöjningar. Under året uppgick amorteringarna till 1.4 milj.

Omläggning av det bundna lånet på 5,5 milj. hos SEB har skett under året med en bindningstid på 2 år till en ränta av 1,73 %. Nästa låneomläggning sker i april 2015 av Nordea-lånet på 8,9 milj. f.n. 2,7 %.

Bostadsrättsföreningen har under åren visat positiva resultat. Fr.o.m. 2014 beslutade Bokföringsnämnden att endast linjär avskrivning är tillåten. Vår avskrivningskostnad blev därmed 1 112 tkr mot budgeterade 205 tkr. Detta medför att jämförelser mot tidigare årsresultat avviker från denna årsredovisning.

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

Avgiften för vatten och avlopp höjdes kraftigt från 1 jan 2014 och innebar en kostnadsökning på ca 35 000kr. Orsaken är att Mälarens vatten blivit svårare och dyrare att rena.

Verksamhetens positiva ackumulerade resultat medför att årsavgiften har kunnat behållas oförändrade från 2002.

I månadsavgiften ingår sedan 2008 tillgång till bredband 50 Mbit/s (utökat under 2014) samt försäkring för brf-innehavarens underhållsskyldighet enligt stadgar. Styrelsen värderar detta att motsvara drygt 350 kr/mån/lgh.

Fastighetsförvaltning

Ansvarig för fastighetsfrågor: Rolf Lindeborg med Thomas Indola och Hans Jenelius

Träpaneler

Under sommaren och hösten har träpanelerna på våra hus och förråd oljats in. Arbetet utfördes av medlemmarna i respektive hus. Styrelsen tackar för ett väl utfört arbete.

Värmecentraler

En cirkulationspump havererade på försommaren i värmeundercentralen i hus HN 8. Detta medförde bortfall av värme och varmvatten. Cirkulationspumpen ersattes snabbt av vår entreprenör WIAB varför olägenheten blev relativt kortvarig.

Tvättstugorna

Tvättutrustningen fungerar fortfarande mycket väl efter c:a 12 års bruk. Endast några små reparationer har utförts under året. Bl.a byttes stängningsanordningen till torkskåpet i 10:ans tvättstuga.

Trapphusbelysningen

Hittills har inte en enda armatur bytts ut sedan de nya miljögodkända installerades hösten 2012. Vi slipper därmed att byta ut ett tiotal dyra lysrör varje år.

Fuktmätning

Oktober 2014 utfördes mätning enligt stämmobeslut 2014 - av luftfuktigheten inne i samtliga kalla uteförråd. Fuktigheten låg enl. mätning mellan 65-70% RH vid c:a 12°C. Fuktigheten utomhus låg vid mättillfället vid 81% RH. Enl. fuktexpertisen är den uppmätta fuktighetsnivån vid aktuell temperatur för låg för att mögel ska frodas. Under mätningarna kunde vi heller inte känna någon typisk mögellukt.

Trädgård & Miljö

Ansvarig trädgårdsfrågor är Pia Josefsson tillsammans med Britt-Marie Bjerver och Johan Lindgren (t o m 5 maj 2014)

Denna säsong bytte förening entreprenör av trädgårdsskötseln till Tingvalla Mark. Vi är på det stora hela mycket nöjda med deras arbete. Under året genomförde föreningen som vanligt höst- och vårstädning inklusive slyröjning längs strandkanten. Slyet har minskat avsevärt sedan vi tog över ansvaret och tecknade slyröjningsavtal med kommunen.

Efter höststädningen planterade Tingvalla Mark om rabatterna bakom hus 4, 6 och 8. På höststädningen planterades även en del lökväxter som vi ser fram emot till våren.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	3 116	2 986
Hyror och övriga intäkter	268	269
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	- 1 568	- 1 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 816	1 580
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	- 759	- 941
Årets amorteringar	- 1 399	- 548
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	- 343	91
Likvida medel vid årets början	1 180	1 089
Likvida medel vid årets slut	837	1 180

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 (72) medlemmar. Under året har 6 (4) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 34 000 (27 766) kr/kvm. Ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 384	3 256	3 255	3 382	3 373
Resultat efter finansiella poster	-24	490	432	303	248
Soliditet (%)	72,43	71,58	71,12	70,15	69,94
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	2,83	3,59	4,71	3,45
Lån per kvm bostadsyta	7 513	7 841	7 977	8 292	8 327
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	60	63	75	71	71
Belåningsgrad %	27	28	28	29	29
Årsavgift per kvm	729	699	699	729	729

Nyckeltalsdefinitioner

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 i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

2012 och 2013 var december månads avgift reducerad med 50% varför nyckeltalet är lägre dessa år.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 922 863
årets förlust	-24 129
	2 898 734

disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	133 000
uttag ur fond	-28 600
i ny räkning överföres	2 794 334
	2 898 734

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 384 110	3 255 530
Summa rörelseintäkter		3 384 110	3 255 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 330 825	-1 461 971
Övriga externa kostnader	3	-172 615	-152 568
Personalkostnader	4	-64 510	-60 966
Avskrivningar		-1 111 735	-190 000
Summa rörelsekostnader		-2 679 684	-1 865 506
Rörelseresultat		704 426	1 390 024
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	5	24 050	-90 650
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 276	145 839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-756 880	-955 655
Summa finansiella poster		-728 554	-900 466
Resultat efter finansiella poster		-24 129	489 558
Årets resultat		-24 129	489 558

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	117 701 279	118 813 014
Summa materiella anläggningstillgångar		117 701 279	118 813 014
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	70 300	46 250
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 300	46 250
Summa anläggningstillgångar		117 771 579	118 859 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	901 397	739 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 940	82 221
Summa kortfristiga fordringar		1 000 337	822 100
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		782	534 299
Summa kassa och bank		782	534 299
Summa omsättningstillgångar		1 001 119	1 356 399
SUMMA TILLGÅNGAR		118 772 698	120 215 663

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 513 000	80 513 000
Fond för yttre underhåll		2 610 388	2 359 388
Summa bundet eget kapital		83 123 388	82 872 388
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 922 863	2 684 305
Årets resultat		-24 129	489 558
Summa fritt eget kapital		2 898 734	3 173 863
Summa eget kapital		86 022 122	86 046 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	31 964 493	33 363 843
Summa långfristiga skulder		31 964 493	33 363 843
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	148 000	148 000
Leverantörsskulder		104 580	81 764
Skatteskulder		116 496	90 816
Övriga skulder		11 000	21 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	406 007	463 367
Summa kortfristiga skulder		786 083	805 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 772 698	120 215 663
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		41 800 000	41 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 116 070	2 986 260
P-plats och garage	269 400	269 400
Hyses- och avgiftsbortfall	-1 360	-130
	3 384 110	3 255 530

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	11 446	12 449
Trädgårdsskötsel	23 595	97 160
Städ	53 041	54 792
Snöröjning/sandning	13 193	72 783
Hisskostnader	88 092	87 742
Besiktningkostnader	0	2 411
Gemensamhetsanläggning	25 320	48 002
Reparationer	57 488	87 937
Trädgård och utemiljö	13 758	15 064
Planerat underhåll	68 058	60 650
El	77 071	83 238
Värme	519 082	527 299
Vatten och avlopp	126 846	89 333
Avfallshantering	61 239	53 981
Försäkringskostnader	54 336	47 717
Kabel-tv	33 060	33 054
Bredband	78 480	78 480
Förbrukningsinventarier	17 083	0
Förbrukningsmaterial	9 636	9 879
	1 330 824	1 461 971

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	58 416	58 080
Porto	3 000	2 310
Föreningsgemensamma kostnader	35 318	4 360
Revisionsarvode	10 500	10 281
Ekonomisk förvaltning	55 124	57 512
Bankkostnader	2 500	2 300
Övriga poster	7 757	17 726
	172 615	152 569

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	55 225	52 288
Sociala avgifter	9 285	8 679
	64 510	60 967

Not 5 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014	2013
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	70 300	46 250
	70 300	46 250

37 st aktier à 1 900 kr. Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien.

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Ingående avskrivningar	-3 446 986	-3 256 986
Årets avskrivningar	-1 111 735	-190 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 558 721	-3 446 986
Redovisat värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående redovisat värde	117 701 279	118 813 014
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	53 600 000	53 600 000

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	58 373	85 337
Övriga poster	6 746	9 174
Avräkningskonto förvaltare	836 278	645 368
	901 397	739 879

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Folksam/Trygg-Hansa	53 110	54 336
Comhem kabel-TV	8 265	8 265
Comhem bredband	19 620	19 620
Fastum	17 945	
	98 940	82 221

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 513 000	2 359 388	2 684 305	489 558
Disposition av föregående års resultat:		251 000	238 558	-489 558
Årets resultat				-24 129
Belopp vid årets utgång	80 513 000	2 610 388	2 922 863	-24 129

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	2016-03-28	3 536 800	3 536 800
SEB	2016-08-28	5 542 500	6 058 000
SEB	2016-03-28	6 300 000	6 300 000
SEB	2016-03-28	1 807 350	2 679 200
SEB	2016-03-28	6 000 000	6 000 000
Nordea	2015-03-18	8 925 843	8 937 843
Kort del av lån		-148 000	-148 000
		31 964 493	33 363 843

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	65 809	74 516
Förutbetalda avgifter och hyror	244 176	157 960
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
El	9 640	14 350
Värme	61 429	56 851
Snöröjning	4 859	15 000
Städning	12 585	
Avgiftsreducering		129 828
Övriga poster	-3 491	3 862
	406 007	463 367

Järfälla den 29/3 2015.


Jan Järnsfält

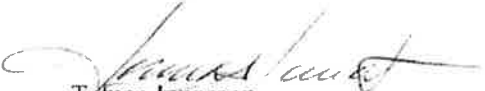

Rolf Lindeborg


Tönis Lunt


Britt-Marie Bjerver


Peter Olausson

Min revisionsberättelse har lämnats 14/4 2015


Tomas Jonasson
Godkänd revisor