

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 2

769608-2275

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Ankaret 2, med säte i Järfälla, får hämed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2015-08-06.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kallhäll 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 59 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 Brandkontoret. Försäkringen innehåller även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Gemensamhetsanläggning

Kallhäll ga:26 Vägen och parkeringen drivs som delägarförvaltning tillsammans med brf Seglet. Kallhäll ga:28 Bolinder strand samfällighetsförening tillsammans med ett flertal brf och fastigheter.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2017 uppgick till 1 315 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 56 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 000 000 kr och markvärde 13 800 000 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften framgår av fleårsöversikten, sid 6.

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 2017-05-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Österman	ordförande
	Rolf Lindeborg	vice ordförande, fastighetsansvarig
	Tönis Lunt	sekreterare
	Bo Grufman	kassör
	Jan Westman	fastighet
Suppleant	Peter Olausson	information/hemsida
	Sirpa Johansson	trädgård och miljöfrågor
	Malin Bernt	information, trädgård

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Tomas Jonasson ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB

Lars Jonasson suppleant
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Roland Swenson sammankallande
Anna Kull
Thomas Indola

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet har under 2017 präglats av diskussioner om bostadsrättshavarens ansvar för utrustning och funktioner i lägenheten, samt framför allt undran över den "svarta smeten" (oklart vad) i vattenutkastaren.

Styrelsen jobbar också aktivt med föreningens strategi avseende hantering av låneportföljen; rörliga eller bundna lån.

Under året har styrelsen haft arbetsmöten inom delägarförvaltningen Vägen tillsammans med Brf Seglet.

Styrelsen har även deltagit i årsmöte inom samfälligheten ga: 28 Bolinder strand samfällighetsför, med Jan Österman som vald representant. Jan Österman blev invald i styrelsen.

Medlemsbladet har under 2017 utkommit med 5 ordinarie nummer. Bladet används av styrelsen för att sprida information ut till medlemmarna i föreningen. Medlemsbladet ges idag ut i form av e-postbrev till samtliga medlemmar, som meddelat e-postadress, samt anslås som papperskopior på anslagstavla i trapphus.

Föreningens hemsida nås via www.bolinderstrand-ankaret.se.

Systematisk brandsyn av vår egendom är ett viktigt område för styrelsen. Styrelsen har vid första advent utfört brandsyn av föreningens egendom och i första hand trapphus och tvättstugor. Vid detta tillfälle har även de av föreningen monterade brandvarnare i trapphus (2 i varje uppgång) och tvättstugor testats utan anmärkning.

Ekonomi

Årets resultat ligger i linje med föregående år och vi har fortsatt god likviditet.

Under budgetarbetet inför 2018 har föreningens 10-åriga likviditets- och resultatbudget uppdaterats.

En låneomläggning sker i april 2018 av bundna lånet på 8,9 milj. f.n. 0,95%.

Verksamhetens positiva ackumulerade resultat har medfört att årsavgiften vid flera tillfällen reducerats med 50% eller 100% för december månad

I månadsavgiften ingår sedan 2008 tillgång till bredband 50 Mbit/s samt försäkring för brf-innehavarens underhållsskyldighet enligt stadgar. Styrelsen värderar detta att motsvara drygt 3.000 kr/år/lgh.

Fastighetsförvaltning

Ansvarig för fastighetsfrågor: Rolf Lindeborg med Jan Westman

Styrelsen har tagit fram en ny underhållsplan september 2017 som avser det planerade långsiktiga underhållet av fastigheterna. Planen uppdateras årligen i samband med styrelsens underhållsbesiktning av byggnader och installationer. Nästa besiktningstillfälle augusti 2018.

Fastighetsskötseln har även detta år hanterats genom ideella krafter via några från styrelsen. Arbetet innebär i första hand byte av trasiga lampor, justering och smörjning av läs och dörrar samt uppsättning av julslingsor i vissa träd till 1:a advent.

Utbelysning

Efter byte till LED-ljuskällor i belysningsarmaturena utomhus har inget behov av lampbyte uppkommit under 2016.

Bergvärme

Anläggningen har fungerat som avsett under året.

Tvättstugor

Tvättutrustningen är fortfarande i gott skick.

Trädgård & Miljö

Ansvariga för trädgårdsfrågor är Sirpa Johansson och Malin Bernt med biträde av Jan Österman

Liksom tidigare år har två arbetsdagar genomförts med den populära korvgrillningen som avslutning. Uppslutningen är bra. Höstens arbetsdag flyttades fram en vecka då containern inte levererades i tid (vilket var lite tur för det var uruselt väder). Containern fylldes både vår och höst. Styrelsen har beslutat att de två arbetsdagarna ska genomföras tills vidare.

Buskar och sly har beskurits även vid andra tider än arbetsdagarna, av vår entreprenör Tingvalla Mark. Uppslutningen vid mötet med trädgårdsansvariga vid resp. hus har varit dålig.

Blomsterkrukor inklusive växter har ställts ut vid varje hus. Därutöver har rabatter vid husen vidmakthållits. Några kompletteringar av växter har anskaffats.

Mellan HNv6 och stigen till ångbåtsbryggan har ytterligare rosenbuskar planterats i syfte att försvåra sneddingar mm.

Trädgårdsgruppen har utarbetat rutiner för trädgårdsskötsel. Delar är klart, men arbetet är inte avslutat, utan kommer fortsätta under 2018.

Trädgårdsgruppen har noterat att entreprenören inte uppfyllt avtalade uppgifter. Det har resulterat i att under 2018 kommer detta att följas upp mer noggrant än tidigare.

Från 1 januari 2016 dokumenterar trädgårdsgruppen våra (större) träd två gånger om året. Detta för att i tid upptäcka skador och angrepp på dessa så att skador på människor och byggnader förhindras.

Planering av åtgärder i avsikt att snygga till delar av området mellan HNv 12 och Kallhällsbadet har påbörjats, och ska effektueras under första halvåret 2018, inom ramen för beslutat budget.

Parkering

Ansvarig för parkeringsfrågor hos Ankaret: Tönis Lunt.

Ankaret disponerar 59 uthyminingsplatser för parkering. Av dessa är 38 carportar (å 425 kr./mån.) och 21 är platser utan tak (å 300 kr./mån.). Alla platser har motorvärmarrutttag och elkostnaden ingår i hyran. I skrivande stund (2018-02-19) finns ingen ledig plats. Vi har tolv hushåll som hyr två bilplatser var.

Noteras kan att pilotprojektet rörande laddning av el-bil (plug-in) föll väl ut och att vår befintliga el-installation klarar av flera el-bilar samtidigt, utan ytterligare investering. Denna fråga bevakas vidare av delägarförvaltningen ga:26, dvs av Brf Ankaret och Seglet tillsammans.

Våra tolv gästplatser, som vi delar med Seglet, 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 gratisparkeringar vid badet och vid Kallhälls station. Vid Aron Lindgrens väg finns parkering mot betalning i automat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (72) medlemmar. Under året har 1 (4) överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris om 37 099 (52 997) kr/kvm. Ingen lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 123	3 255	3 380	3 384	3 256
Resultat efter finansiella poster	549	550	481	-24	490
Soliditet (%)	74,29	73,21	71,88	72,43	71,58
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,73	0,85	1,18	2,31	2,83
Lån per kvm bostadsyta	6 936	7 295	7 339	7 513	7 841
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	52	55	59	60	63
Fastighetens belåningsgrad %	25	26	26	27	28
Årsavgift per kvm	668	699	729	729	699

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.

2013, 2016 och 2017 var december månads avgift reducerad med 50% varför nyckeltalet är lägre dessa år.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 513 000	3 123 183	2 867 162	549 702	87 053 047
Disposition av föregående års resultat:		331 944	217 758	-549 702	0
Årets resultat				548 589	548 589
Belopp vid årets utgång	80 513 000	3 455 127	3 084 920	548 589	87 601 636

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 084 920
årets vinst	548 589
	3 633 509
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhall	350 000
i ny räkning överföres	3 283 509
	3 633 509

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 122 947	3 255 042
Övriga rörelseintäkter		4 263	0
Summa rörelseintäkter		3 127 210	3 255 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 133 437	-1 204 518
Övriga externa kostnader	3	-164 993	-179 212
Personalkostnader	4	-62 054	-60 824
Avskrivningar	5, 6	-999 858	-999 858
Summa rörelsekostnader		-2 360 342	-2 444 412
Rörelseresultat		766 868	810 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 356	5 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 635	-266 358
Summa finansiella poster		-218 279	-260 928
Resultat efter finansiella poster		548 589	549 702
Årets resultat		548 589	549 702

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	117 145 719	118 145 577
Summa materiella anläggningstillgångar		117 145 719	118 145 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	70 300	70 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 300	70 300
Summa anläggningstillgångar		117 216 019	118 215 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 137	0
Övriga fordringar	8	544 037	567 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	119 951	119 223
Summa kortfristiga fordringar		689 125	686 260
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 597	1
Summa kassa och bank		11 597	1
Summa omsättningstillgångar		700 722	686 261
SUMMA TILLGÅNGAR		117 916 741	118 902 138

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 513 000	80 513 000
Fond för yttre underhåll		3 455 127	3 123 183
Summa bundet eget kapital		83 968 127	83 636 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 084 920	2 867 162
Årets resultat		548 589	549 702
Summa fritt eget kapital		3 633 509	3 416 864
Summa eget kapital		87 601 636	87 053 047
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	29 503 000	31 037 150
Summa långfristiga skulder		29 503 000	31 037 150
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	140 000	140 000
Leverantörsskulder		186 028	175 403
Skatteskulder		123 984	120 528
Övriga skulder		14 130	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	347 963	376 010
Summa kortfristiga skulder		812 105	811 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 916 741	118 902 138

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		548 589	549 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		999 858	999 858
Betald skatt		2 490	1 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 550 937	1 550 755
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-25 137	0
Förändring av kortfristiga fordringar		34 338	-35 461
Förändring av leverantörsskulder		10 625	-1 783 941
Förändring av kortfristiga skulder		-13 917	-15 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 556 846	-284 360
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-500 979
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-500 979
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 534 150	-190 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 534 150	-190 500
Årets kassaflöde		22 696	-975 839
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		472 041	1 447 880
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		494 737	472 041

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bergvärmeinstallation	25 år

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 856 414	2 986 242
P-plats och garage	266 533	268 800
	3 122 947	3 255 042

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Trädgårdsskötsel	41 186	39 889
Kostnader i samband med städdagar	4 059	4 010
Städkostnader	58 602	56 094
Snöröjning/sandning	17 902	23 638
Serviceavtal	20 460	18 750
Hisskostnader	87 313	78 844
Besiktningkostnader	8 171	0
Inköp av parkeringstjänster	1 500	0
Gemensamhetsanläggning	49 570	44 952
Reparationer	11 483	26 462
Trädgård och utemiljö	16 769	8 472
Planerat underhåll	0	84 560
El	231 507	216 492
Värme	198 111	198 826
Vatten och avlopp	132 900	130 613
Avfallshantering	60 996	56 484
Försäkringskostnader	47 569	44 457
Självrisker	-50	38 991
Kabel-tv	33 210	33 060
Bredband	81 472	81 451
Förbrukningsinventarier	19 083	7 127
Förbrukningsmaterial	10 461	11 347
Övriga driftskostnader	1 164	0
	1 133 438	1 204 519

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	63 120	60 864
Telefoni	10 195	7 820
Porto	3 000	3 340
Föreningsgemensamma kostnader	9 388	10 659
Revisionsarvode	11 500	11 063
Ekonomisk förvaltning	55 124	53 500
Bankkostnader	2 750	3 950
Konsultarvoden	3 750	11 250
Underhållsplan	0	11 659
Gåvor	2 489	1 450
Övriga poster	3 677	3 657
	164 993	179 212

Not 4 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	50 975	51 350
Sociala avgifter på arvoden	11 079	9 114
Övriga ersättningar	0	360
	62 054	60 824

Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Ingående avskrivningar	-6 370 437	-5 464 579
Årets avskrivningar	-905 858	-905 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 276 295	-6 370 437
Redovisat värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående redovisat värde	114 983 705	115 889 563
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	13 800 000	13 800 000
	56 800 000	56 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	2 350 014	1 849 035
Inköp		500 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Ingående avskrivningar	-94 000	0
Årets avskrivningar	-94 000	-94 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 000	-94 000
Utgående redovisat värde	2 162 014	2 256 014

Installation bergvärme, avskrivning 25 år.

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	70 300	70 300
	70 300	70 300

37 st aktier à 1 900 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	60 897	59 931
Avräkningskonto förvaltare	483 140	472 040
Övriga poster	0	35 066
	544 037	567 037

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Trygg-Hansa/Brandkontoret	47 569	47 569
Comhem kabel-TV	8 298	8 301
Comhem bredband	20 338	20 368
Fastum	15 156	15 031
Trygg-Hansa gemanl.	8 130	7 494
Gerox drift bergvärme	20 460	20 460
	119 951	119 223

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,47	2018-03-28	3 500 000	3 536 800
SEB	0,87	2020-08-28	4 484 000	4 620 000
SEB	0,47	2018-03-28	6 300 000	6 300 000
SEB	0,47	2018-03-28	450 000	1 207 350
SEB	0,47	2018-03-28	6 000 000	6 000 000
SEB	0,95	2018-04-28	8 909 000	8 913 000
SEB			0	600 000
Kort del av lån			-140 000	-140 000
			29 503 000	31 037 150


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	4 997	3 918
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Förutbetalda avgifter och hyror	279 100	263 614
Fastighetsel	34 951	33 462
Fjärrvärme	17 914	17 866
Skötsel Äppellunden JM	0	24 000
Självrisk inbrott	0	22 150
	347 962	376 010

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	41 800 000	41 800 000
	41 800 000	41 800 000


Järfälla den 8/5 2018.


Jan Österman
Ordförande


Rolf Lindeborg


Tönis Lunt


Jan Westman


Bo Grufman

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2018


Tomas Jonasson
Godkänd revisor