

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 2

769608-2275

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Ankaret 2, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018 uppgick till 1 337 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 2019-12-31.

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 flerårsöversikten, 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 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-23 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, till oktober
	Malin Bernt	information, trädgård
	Christer Larsson	fastighet

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Roland Swenson sammankallande
Anna Kull
Thomas Indola

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pilotprojektet, under 2107 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. Under året har sex laddstolpar installerats, varav tre för brf Ankaret och pilotprojektet avslutats.

Försök har genomförts att ta bort algbevuxning på altaner och balkonger på bottenvåningen. Försöket utvärderas under våren 2019.

Stadgeändring maa. ny lag har antagits (första läsning).

Styrelsearbetet

Styrelsearbetet har under 2018 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 Malin Bernt som vald representant. Jan Österman blev invald i styrelsen.

Medlemsbladet har under 2018 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 papperskopia 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.

Låneomläggning sker under 2019 av det bundna lånet på 6,3 milj. f.n. 0,75%.
Det andra bundna lånet på 4,3 milj. är bundet till augusti 2020 till 0,87% ränta

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

I månadsavgiften ingår 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 och Christer Larsson

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 besiktningsstillfälle augusti 2019.

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 lås och dörrar samt uppsättning av julslingsor i vissa träd till 1:a advent.

Utebelysning

Efter byte till LED-ljuskällor i belysningsarmaturerna utomhus har inget behov av lampbyte uppkommit under 2018.

Bergvärme

Anläggningen har fungerat som avsett under året.

Tvättstugor

Tvättutrustningen är fortfarande i gott skick.

Trädgård & Miljö

Ansvariga för trädgårdsfrågor är Sirpa Johansson (till oktober) och Malin Bernt med stöd av ordförande.

Liksom tidigare år har två arbetsdagar genomförts med den populära korvgrillningen som avslutning. Uppslutningen är bra. Containern fylldes både vår och höst. Styrelsen har beslutat att de två arbetsdagarna ska genomföras tills vidare.

Buskar och sly har beskurets 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.

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.

Parkering

Ansvarig för parkeringsfrågor hos Ankaret: Tönis Lunt.

Ankaret disponerar 59 uthyrningsplatser för parkering. Av dessa är 38 carportar (å 425 kr./mån.) och 21 är platser utan tak (å 300 kr./mån.). Alla platser har motorvärmarruttag och elkostnaden ingår i hyran. I skrivande stund (2019-04-10) finns ingen ledig plats. Vi har elva hushåll som hyr två bilplatser var.

Pilotprojektet, under 2017 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. Under året har sex laddstolpar installerats, varav tre för brf Ankaret och pilotprojektet avslutats.

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 71 (73) medlemmar. Under året har 2 (1) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 51 793 (37 099) kr/kvm. En lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 255	3 123	3 255	3 380	3 384
Resultat efter finansiella poster	519	549	550	481	-24
Soliditet (%)	75,34	74,29	73,21	71,88	72,43
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,78	0,73	0,85	1,18	2,31
Lån per kvm bostadsyta	6 587	6 936	7 295	7 339	7 513
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	50	52	55	59	60
Fastighetens belåningsgrad %	24	25	26	26	27
Årsavgift per kvm	699	668	699	729	729

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.

2016, 2017 och 2018 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	3 455 127	3 084 920	548 589	87 601 636
Disposition av föregående års resultat:		350 000	198 589	-548 589	0
Årets resultat				519 161	519 161
Belopp vid årets utgång	80 513 000	3 805 127	3 283 509	519 161	88 120 797

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 283 509
årets vinst	519 161
	3 802 670

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	350 000
i ny räkning överföres	3 452 670
	3 802 670

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

Resulträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 254 742	3 122 947
Övriga rörelseintäkter		0	4 263
Summa rörelseintäkter		3 254 742	3 127 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 270 724	-1 133 437
Övriga externa kostnader	3	-166 073	-164 993
Personalkostnader	4	-74 363	-62 054
Avskrivningar	5, 6, 7	-999 858	-999 858
Summa rörelsekostnader		-2 511 018	-2 360 342
Rörelseresultat		743 724	766 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 563	-220 635
Summa finansiella poster		-224 563	-218 279
Resultat efter finansiella poster		519 161	548 589
Årets resultat		519 161	548 589

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	116 203 741	117 145 719
Summa materiella anläggningstillgångar		116 203 741	117 145 719
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	70 300	70 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 300	70 300
Summa anläggningstillgångar		116 274 041	117 216 019
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	25 137
Övriga fordringar	9	552 209	544 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	126 511	119 951
Summa kortfristiga fordringar		678 720	689 125
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		18 036	11 597
Summa kassa och bank		18 036	11 597
Summa omsättningstillgångar		696 756	700 721
SUMMA TILLGÅNGAR		116 970 797	117 916 740

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 513 000	80 513 000
Fond för yttre underhåll		3 805 127	3 455 127
Summa bundet eget kapital		84 318 127	83 968 127
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 283 509	3 084 920
Årets resultat		519 161	548 589
Summa fritt eget kapital		3 802 670	3 633 509
Summa eget kapital		88 120 797	87 601 636
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	28 014 000	29 503 000
Summa långfristiga skulder		28 014 000	29 503 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	140 000	140 000
Leverantörsskulder		215 827	186 028
Skatteskulder		127 296	123 984
Övriga skulder		0	14 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	352 877	347 962
Summa kortfristiga skulder		836 000	812 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 970 797	117 916 740

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		519 161	548 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		999 858	999 858
Betald skatt		1 065	2 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 520 084	1 550 937
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		25 137	-25 137
Förändring av kortfristiga fordringar		-57 658	34 338
Förändring av leverantörsskulder		29 799	10 625
Förändring av kortfristiga skulder		-9 215	-13 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 508 147	1 556 846
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-57 880	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-57 880	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 489 000	-1 534 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 489 000	-1 534 150
Årets kassaflöde		-38 733	22 696
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		494 736	472 041
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		456 003	494 736

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

	2018	2017
Årsavgifter	2 986 242	2 856 414
P-plats och garage	268 500	266 533
	3 254 742	3 122 947

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	42 448	41 186
Kostnader i samband med städdagar	536	4 059
Städkostnader	59 917	58 602
Snöröjning/sandning	31 417	17 902
Serviceavtal	30 000	20 460
Hisskostnader	91 846	87 313
Besiktningkostnader	0	8 171
Inköp av parkeringstjänster	1 375	1 500
Gemensamhetsanläggning	68 304	49 570
Reparationer	26 196	11 483
Trädgård och utemiljö	8 397	16 769
Planerat underhåll	43 750	0
El	268 560	231 507
Värme	221 811	198 111
Vatten och avlopp	131 230	132 900
Avfallshantering	72 053	60 996
Försäkringskostnader	47 569	47 569
Självrisiker	0	-50
Kabel-tv	33 198	33 210
Bredband	81 349	81 472
Förbrukningsinventarier	8 695	19 083
Förbrukningsmaterial	1 300	10 461
Övriga driftskostnader	774	1 164
	1 270 725	1 133 438

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	64 176	63 120
Telefoni	9 734	10 195
Porto	3 000	3 000
Föreningsgemensamma kostnader	3 154	9 388
Revisionsarvode	11 938	11 500
Ekonomisk förvaltning	55 624	55 124
Bankkostnader	2 750	2 750
Konsultarvoden	0	3 750
Upprättande av energideklaration	10 990	0
Gåvor	0	2 489
Övriga poster	4 707	3 677
	166 073	164 993

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	60 000	50 975
Sociala avgifter på arvoden	14 363	11 079
	74 363	62 054

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Ingående avskrivningar	-7 276 295	-6 370 437
Årets avskrivningar	-905 858	-905 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 182 153	-7 276 295
Redovisat värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående redovisat värde	114 077 847	114 983 705
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

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Ingående avskrivningar	-188 000	-94 000
Årets avskrivningar	-94 000	-94 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 000	-188 000
Utgående redovisat värde	2 068 014	2 162 014

Installation bergvärme, avskrivning 25 år.

Not 7 Laddstolpar p-platser

	2018	2017
Inköp	57 880	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 880	
Utgående redovisat värde	57 880	

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	70 300	70 300
	70 300	70 300

37 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	63 144	60 897
Avräkningskonto förvaltare	437 967	483 140
Övriga poster	51 098	0
	552 209	544 037

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Brandkontoret	53 508	47 569
Comhem kabel-TV	8 307	8 298
Comhem bredband	20 332	20 338
Fastum	15 531	15 156
Trygg-Hansa gemanl.	8 373	8 130
Gerox drift bergvärme	20 460	20 460
	126 511	119 951

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,94	2019-03-28	3 500 000	3 500 000
SEB	0,87	2020-08-28	4 348 000	4 484 000
SEB	0,75	2019-03-28	6 300 000	6 300 000
SEB			0	450 000
SEB	0,94	2019-03-28	6 000 000	6 000 000
SEB	0,94	2019-04-28	8 006 000	8 909 000
Kort del av lån			-140 000	-140 000
			28 014 000	29 503 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	11 805	4 997
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Förutbetalda avgifter och hyror	264 850	279 100
Fastighetsel	46 558	34 951
Fjärrvärme	17 389	17 914
Avfallskostnader	1 275	0
	352 877	347 962

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	41 800 000	41 800 000
	41 800 000	41 800 000

Järfälla den / 2019.

Jan Österman
Ordförande

Rolf Lindeborg

Tönis Lunt

Jan Westman

Bo Grufman

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Jonasson
Godkänd revisor