

Årsredovisning

för

Brf Ankaret 2

769608-2275

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Ankaret 2, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2019-07-05.

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 Äppellunden i Bolinder Strand samfällighetsförening tillsammans med ett flertal bostadsrättsföreningar och fastigheter.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som år 2020 uppgick till 1 429 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 67 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr och markvärdet 17 000 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

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.

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 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Olausson	ordförande
	Tom Bjerver	vice ordförande, sekreterare
	Peter Viklund	kassör
	Rolf Lindeborg	fastighet
	Jan Westman	fastighet
Suppleanter	Tönis Lunt	parkeringsfrågor mm
	Christer Larsson	fastighet
	Jacqueline Eriksson	
	Bo Grufman	

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 under 2020.

Revisor

Tomas Ericson
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Thomas Indola sammankallande
Anna Kull
Karin Westman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Under året har styrelsen samlats till nio ordinarie samt två extra styrelsemöten.

Vid årsstämman avsåde sig Jan Österman uppdraget som ordförande och ersattes av Peter Olausson som tillförordnad ordförande.

Under året har sex nummer av medlemsbladet skickats ut.

Biljardhuset har registrerats som en egen förrättning och JM har skickat ut en förfrågan om att bilda en samfällighet för övertagande. Då vi inte sett att det ligger i föreningens intresse att nyttja samt underhålla denna har vi av sagt oss från att delta.

Ekonomi

Årets resultat ligger i linje med föregående år och vi hade under året en fortsatt god ekonomi. Extra amorteringar på 1.2 MSEK har skett under året.

Under budgetarbetet har föreningens 10-åriga likviditets- och resultatbudget uppdaterats. Kostnad och finansiering av den planerade renoveringen av fasaderna är ännu inte klarlagt så dess påverkan på föreningens långsiktiga ekonomi är i detta arbete ej beaktat.

Omläggning av alla föreningens lån, totalt cirka 25 MSEK, genomfördes under år 2020 till en snittränta på 1,03%. Lånen har alla bundits med olika bindningstid så att de kommer att förfalla under olika år framöver. Detta för att minska påverkan av större ränteförändringar.

I månadsavgiften ingår tillgång till bredband 50 Mbit/s och Comhems basutbud av digital-tvkanaler.

De aktier som vi tidigare erhållit från Fastum har avyttrats då det inte ligger i föreningens intresse att inneha aktier.

Fastighetsförvaltning

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 julslingor i vissa träd till 1:a advent.

Under hösten genomfördes en fuktbesiktning av våra fasader som resulterat i att vi måste åtgärda dessa. Skadorna har reklamerats till JM som meddelat att detta inte föranleder någon åtgärd från JM. Diskussion med advokater har inletts för att se om vi kan få igenom reklamationen.

Diskussioner om solceller samt installation av fiber har inletts men vi avvaktar undersökningen av kostnader för fasadrenovering.

Bergvärmeanläggningen fortsätter att ge en besparing på ca 200.000 kr per år. Under året har två kompressorer behövt renoveras.

Nya brandvarnare har delats ut till samtliga medlemmar.

I soprummen har sopkärnen bytts till en mindre storlek.

Brandsyn av våra trapphus och gemensamma utrymmen har utförts under december.

Trädgård & Miljö

Markskötseln har skötts av Tingvalla Mark AB.

Vårens städdag ställdes in. Höstens städdag med sedvanlig korvgrillning genomfördes enligt plan den 10 oktober.

Vi har tillsammans med medlemmar reklamerat kommunens skötsel av strandremsan och sett en viss förbättring.

Parkering

Tre nya stolpar för laddning av elbilar har installerats, vi har nu sex platser med laddstationer.

Reglerna för debitering av laddstationer har omarbetats för att få en rättvisare kostnadsfördelning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 (73) medlemmar. Under året har 2 överlåtelser skett. Ingen lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 365	3 255	3 255	3 123	3 255
Resultat efter finansiella poster	656	407	519	549	550
Soliditet (%)	77,32	76,24	75,34	74,29	73,21
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,96	0,97	0,78	0,73	0,85
Lån per kvm bostadsyta	5 983	6 297	6 587	6 936	7 295
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	38	40	50	52	55
Fastighetens belåningsgrad %	22	23	24	25	26
Årsavgift per kvm	729	699	699	668	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 boarea (BOA).

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea (BOA).

2016, 2017, 2018 och 2019 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	4 155 127	3 452 670	407 485	88 528 282
Disposition av föregående års resultat:		351 693	55 792	-407 485	0
Årets resultat				656 474	656 474
Belopp vid årets utgång	80 513 000	4 506 820	3 508 462	656 474	89 184 756

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 508 462
årets vinst	656 474
	4 164 936
disponeras så att	
ur fonden i anspråktas	-74 110
reservering fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	3 939 046
	4 164 936

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 364 585	3 254 642
Övriga rörelseintäkter		28 678	0
Summa rörelseintäkter		3 393 263	3 254 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 238 799	-1 342 225
Övriga externa kostnader	4	-168 107	-162 198
Personalkostnader	5	-73 163	-69 610
Avskrivningar		-1 009 247	-1 005 646
Summa rörelsekostnader		-2 489 315	-2 579 678
Rörelseresultat		903 948	674 964
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 700	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 174	-267 479
Summa finansiella poster		-247 474	-267 479
Resultat efter finansiella poster		656 474	407 485
Årets resultat		656 474	407 485

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	114 224 860	115 198 095
Summa materiella anläggningstillgångar		114 224 860	115 198 095
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	70 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	70 300
Summa anläggningstillgångar		114 224 860	115 268 395
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 595	649
Övriga fordringar	10	998 472	692 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	116 002	142 195
Summa kortfristiga fordringar		1 117 068	835 529
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 706	10 306
Summa kassa och bank		9 706	10 306
Summa omsättningstillgångar		1 126 774	845 835
SUMMA TILLGÅNGAR		115 351 634	116 114 230

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 513 000	80 513 000
Fond för yttre underhåll		4 506 820	4 155 127
Summa bundet eget kapital		85 019 820	84 668 127
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 508 462	3 452 670
Årets resultat		656 474	407 485
Summa fritt eget kapital		4 164 935	3 860 155
Summa eget kapital		89 184 755	88 528 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 240 000	26 773 000
Summa långfristiga skulder		16 240 000	26 773 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 333 000	140 000
Leverantörsskulder		93 427	168 913
Skatteskulder		134 688	130 272
Övriga skulder		14 331	12 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	351 433	360 768
Summa kortfristiga skulder		9 926 879	812 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 351 634	116 114 230

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		656 474	407 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 009 247	1 005 646
Betald skatt		2 496	1 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 668 217	1 415 062
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 946	-649
Förändring av kortfristiga fordringar		28 433	-2 157
Förändring av leverantörsskulder		-75 486	-46 914
Förändring av kortfristiga skulder		9 185 001	20 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 804 218	1 386 228
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 012	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		70 300	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		34 288	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-10 533 000	-1 241 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 533 000	-1 241 000
Årets kassaflöde		305 506	145 228
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		601 231	456 003
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		906 737	601 231

Noter

Not 1 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
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 116 088	2 986 242
P-plats och garage	248 497	268 400
	3 364 585	3 254 642

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	44 735	43 429
Kostnader i samband med städdagar	10 114	4 574
Städkostnader	63 393	65 871
Snöröjning/sandning	5 335	24 411
Serviceavtal	30 000	20 460
Hisskostnader	100 128	91 095
Inköp av parkeringstjänster	1 325	2 825
Gemensamhetsanläggning	78 133	83 849
Reparationer	62 076	99 208
Trädgård och utemiljö	3 310	615
Planerat underhåll	74 867	11 560
El	208 601	286 812
Värme	184 337	208 979
Vatten och avlopp	121 462	121 304
Avfallshantering	60 778	59 992
Försäkringskostnader	54 113	53 508
Kabel-tv	33 237	33 264
Bredband	81 333	81 298
Förbrukningsinventarier	14 890	41 371
Förbrukningsmaterial	6 631	6 645
Övriga driftskostnader	0	1 155
	1 238 798	1 342 225

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	68 592	66 096
Telefoni	10 381	8 547
Porto	3 110	3 090
Föreningsgemensamma kostnader	5 775	6 715
Revisionsarvode	12 550	12 125
Ekonomisk förvaltning	58 876	57 124
Bankkostnader	2 600	2 600
Övriga poster	6 222	5 901
	168 106	162 198

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter på arvoden	9 263	9 610
Utbildning (Fastum)	3 900	0
	73 163	69 610

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Ingående avskrivningar	-9 088 011	-8 182 153
Årets avskrivningar	-905 858	-905 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 993 869	-9 088 011
Redovisat värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående redovisat värde	112 266 131	113 171 989
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	67 000 000	67 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Ingående avskrivningar	-376 000	-282 000
Årets avskrivningar	-94 000	-94 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-470 000	-376 000
Utgående redovisat värde	1 880 014	1 974 014

Not 8 Laddstolpar p-platser

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 880	57 880
Inköp	36 012	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 892	57 880
Ingående avskrivningar	-5 788	0
Årets avskrivningar	-9 389	-5 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 177	-5 788
Utgående redovisat värde	78 715	52 092

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	70 300
	0	70 300

37 st aktier à 1 900 kr. Sålda till Fastum AB under 2020.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	66 109	64 189
Avräkningskonto förvaltare	897 031	590 925
Övriga poster	35 332	37 571
	998 472	692 685

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Brandkontoret	56 337	54 113
Comhem kabel-TV	8 276	8 310
Comhem bredband	20 368	20 332
Fastum	16 481	15 969
Trygg-Hansa gemanl.	9 537	9 083
Loopia	3 043	2 679
Telia	1 960	1 709
Indoor Energy Services	0	30 000
	116 002	142 195

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,70	2021-03-28	1 450 000	2 650 000
SEB	0,91	2024-08-28	4 076 000	4 212 000
SEB	1,08	2022-03-28	6 300 000	6 300 000
SEB	1,15	2023-03-28	6 000 000	6 000 000
SEB	0,66	2021-04-28	7 747 000	7 751 000
Kort del av lån			-9 333 000	-140 000
			16 240 000	26 773 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 136 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 197 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 733	7 188
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Förutbetalda avgifter och hyror	276 974	280 349
Fastighetsel	38 505	35 998
Fjärrvärme	18 221	26 233
	351 433	360 768

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
	41 800 000	41 800 000

Järfälla den / 2021.

Peter Olausson
Ordförande

Rolf Lindeborg

Tom Bjerver

Jan Westman

Peter Viklund

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor