

Årsredovisning 2022



Brf Ankaret Nr 2

Org nr 769608-2275

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ankaret 2, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 uppgick till 1 519 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 91 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 000 000 kr och markvärdet är 22 400 000 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Olausson	ordförande
	Tom Bjerver	vice ordförande, sekreterare
	Christer Larsson	fastighet
	Rolf Lindeborg	fastighet
	Peter Viklund	ekonomiansvarig
Suppleanter	Jacqueline Eriksson	parkeringsfrågor mm
	Jan Westman	fastighet
	Lennart Skalleberg	trädgård och miljö
	Bo Grufman	ekonomi

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.

Revisor

Peter Lindkvist
BOREV Revision AB

Valberedning

Thomas Indola sammankallande
Anna Kull
Roger Lindblad

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Under året har styrelsen samlats till tio ordinarie styrelsemöten.

Under året har fem nummer av medlemsbladet skickats ut.

Ekonomi

Årets resultat ligger i linje med föregående år och vi hade under året en fortsatt god ekonomi. Amorteringar på 2 190 000 kr har skett under året. Anledningen till den högre amorteringen är att vi under 2021 avvaktade med amortering för eventuella kommande utgifter för fasaden. Under året har framför allt ökade energikostnader påverkat vår ekonomi negativt.

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

Föreningens lån var vid årets utgång totalt 22.3 miljoner kr och har under året haft en snittränta på 1.09%. Under året har ett lån slutamorterats. De fyra kvarstående lånen är bundna med olika bindningstid så att de kommer att förfalla under olika år framöver. Detta för att minska påverkan av större ränteförändringar.

Med anledning av debitering för el till laddare är föreningen nu registrerad för moms.

I månadsavgiften ingår tillgång till bredband 50 Mbit/s och Tele2's basutbud av digitaltevekanaler, tilläggsförsäkring för bostadsrätt samt värme och vatten (varmhya).

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastum AB.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln har även detta år hanterats genom ideella krafter via några från styrelsen. Arbetet innebär bl.a. kontakt med leverantörer, byte av trasiga armaturer, justering och smörjning av lås och dörrar samt uppsättning av julslingor i vissa träd.

Med anledning av stormskador gjordes en översyn av balkonginglasningar samt åtgärd av löst sittande plåtar.

Under februari hölls ett informationsmöte i Folkets Hus angående fasaderna. Efter beslut att åtgärda problemet med läckande fönsterinfattningar gjordes en installation av drivvattenplåtar samt tätning av skarvar under hösten. Detta bekostades av ersättning från JM.

Träpaneler på fasader har slipats och oljats in av våra medlemmar.

Under hösten utfördes spolning av avloppsstammar i lägenheterna samt dräneringsrör runt husen.

Bergvärmepumparna har producerat värme för 3 067 000 kr från starten januari 2016. Kostnaden för drivel uppgick till 1 296 000.

Serviceavtalet med Indoor för våra värmecentraler sades upp från den sista december och ett nytt avtal är skrivet med WIAB att gälla från januari 2023.

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

Parkering

Vi har under året haft tillgång till lediga platser då samtliga ej varit uthyrda.

Trädgård & Miljö
Markskötsel har skötts av Tingvalla Mark AB.

Städdagar med sedvanlig korvgrillning genomfördes enligt plan i maj och oktober.

Tingvalla anlitas för att röja strandlinjen under hösten, vilket utfördes med gott resultat.

Vi har även detta år framfört synpunkter angående rensning av strandlinjen till kommunen med förhoppning om att hänsyn tas till detta i nästa upphandling.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (72) medlemmar. Antal nya medlemmar under året var 2 och antal utträdna var 4. Under året har 3 överlåtelser skett. Ingen lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 666	3 439	3 365	3 255	3 255
Resultat efter finansiella poster	429	493	656	407	519
Soliditet (%)	78,70	76,69	77,32	76,24	75,34
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,09	0,96	0,96	0,97	0,78
Lån per kvm bostadsyta	5 228	5 740	5 983	6 297	6 587
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	24	37	38	40	50
Fastighetens belåningsgrad %	19	21	22	23	24
Årsavgift per kvm	802	747	729	699	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).

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	4 732 710	3 939 046	492 891	89 677 647
Disposition av föregående års resultat:		232 778	260 113	-492 891	0
Årets resultat				428 718	428 718
Belopp vid årets utgång	80 513 000	4 965 488	4 199 159	428 718	90 106 365

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 199 158
årets vinst	428 718
	4 627 876
disponeras så att	
ur fonden i anspråk tas	-105 305
reservering fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	4 433 181
	4 627 876

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 665 972	3 439 352
Övriga rörelseintäkter	3	671 217	32 465
Summa rörelseintäkter		4 337 189	3 471 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 373 207	-1 457 336
Övriga externa kostnader	5	-199 364	-200 566
Personalkostnader	6	-70 663	-70 344
Avskrivningar		-1 009 737	-1 009 247
Summa rörelsekostnader		-3 652 971	-2 737 493
Rörelseresultat		684 218	734 324
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		69	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 569	-241 433
Summa finansiella poster		-255 500	-241 433
Resultat efter finansiella poster		428 718	492 891
Årets resultat		428 718	492 891

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8, 9	112 235 276	113 215 613
Pågående arbeten		0	228 393
Summa materiella anläggningstillgångar		112 235 276	113 444 006
Summa anläggningstillgångar		112 235 276	113 444 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 595	2 595
Övriga fordringar	10	2 045 720	3 353 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	203 592	119 890
Summa kortfristiga fordringar		2 251 907	3 475 672
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 019	9 579
Summa kassa och bank		8 019	9 579
Summa omsättningstillgångar		2 259 926	3 485 251
SUMMA TILLGÅNGAR		114 495 202	116 929 257

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 513 000	80 513 000
Fond för yttre underhåll		4 965 488	4 732 710
Summa bundet eget kapital		85 478 488	85 245 710
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 199 158	3 939 045
Årets resultat		428 718	492 891
Summa fritt eget kapital		4 627 876	4 431 936
Summa eget kapital		90 106 364	89 677 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	11 403 000	17 543 000
Summa långfristiga skulder		11 403 000	17 543 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 940 000	6 990 000
Förskott fasadrenovering		1 387 957	2 000 000
Leverantörsskulder		157 054	109 196
Skatteskulder		142 944	138 624
Övriga skulder		12 953	14 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	344 930	456 460
Summa kortfristiga skulder		12 985 838	9 708 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 495 202	116 929 257

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		428 718	492 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 009 737	1 009 247
Betald skatt		4 251	1 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 442 706	1 503 580
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 709	-12 860
Förändring av leverantörsskulder		47 858	15 769
Förändring av kortfristiga skulder		3 225 049	-237 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 658 904	1 268 516
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-413 050	-228 393
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-413 050	-228 393
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-6 140 000	1 303 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 140 000	1 303 000
Årets kassaflöde		-1 894 146	2 343 123
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 249 859	906 737
Likvida medel vid årets slut		1 355 713	3 249 860

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

	2022	2021
Årsavgifter	3 427 722	3 193 998
P-plats och garage	238 250	245 354
	3 665 972	3 439 352

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättning för fuktskada	-612 043	0
El	-58 928	-32 465
Övriga intäkter	-246	0
	-671 217	-32 465

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	124 376	74 561
Kostnader i samband med städdagar	6 122	4 270
Städkostnader	66 799	67 959
Snöröjning/sandning	31 362	23 512
Serviceavtal	31 370	30 676
Hisskostnader	98 132	95 502
Gemensamhetsanläggning	94 884	98 800
Reparationer	788 468	38 140
Trädgård och utemiljö	22 767	1 432
Planerat underhåll	48 125	83 722
El	504 098	350 748
Värme	177 307	202 328
Vatten och avlopp	143 247	150 757
Avfallshantering	59 744	56 007
Försäkringskostnader	59 528	56 337
Kabel-TV	33 266	33 215
Bredband	81 328	81 364

Förbrukningsmaterial	2 284	8 006
	2 373 207	1 457 336

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	72 912	70 032
Telefoni hisslarm	15 648	11 760
Porto	4 050	3 600
Föreningsgemensamma kostnader	15 325	5 181
Revisionsarvode	13 313	12 925
Ekonomisk förvaltning	65 718	60 124
Bankkostnader	4 730	2 327
Juridisk konsultation	0	26 398
Övriga poster	7 668	8 219
	199 364	200 566

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter på arvoden	10 663	10 344
	70 663	70 344

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Ingående avskrivningar	-10 899 727	-9 993 869
Årets avskrivningar	-905 858	-905 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 805 585	-10 899 727
Redovisat värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående redovisat värde	110 454 415	111 360 273
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	17 000 000
	91 400 000	67 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Ingående avskrivningar	-564 000	-470 000
Årets avskrivningar	-94 000	-94 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-658 000	-564 000
Utgående redovisat värde	1 692 014	1 786 014

Not 9 Laddstolpar p-platser

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 892	93 892
Inköp	29 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 292	93 892
Ingående avskrivningar	-24 566	-15 177
Årets avskrivningar	-9 879	-9 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 445	-24 566
Utgående redovisat värde	88 847	69 326

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	68 672	68 603
Skattefordran	14 700	0
Avräkningskonto förvaltare	1 959 737	3 240 280
Övriga poster	2 610	44 304
2 045 719	3 353 187	

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Brandkontoret	63 745	59 528
Tele2 kabel-tv	8 308	8 315
Tele2 bredband	20 345	20 332
Fastum	15 906	17 099
Trygg-Hansa	10 123	9 607
Telia	0	1 960
Hemsida	3 168	3 049
Upplupna elintäkter	22 980	0
Upplupen intäkt GA	59 017	0
203 592	119 890	

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,61	2022-03-28	0	550 000
SEB	0,91	2024-08-28	3 804 000	3 940 000
SEB	3,33	2023-03-28	4 800 000	6 300 000
SEB	1,15	2023-03-28	6 000 000	6 000 000
SEB	0,85	2025-04-28	7 739 000	7 743 000
Kort del av lån			-10 940 000	-6 990 000
			11 403 000	17 543 000

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

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 140 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 10 800 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	9 415	6 481
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Förutbetalda avgifter och hyror	133 138	302 972
Fastighetsel	119 153	103 148
Fjärrvärme	20 924	32 859
Gemensamhetsanläggning	29 062	0
Övriga poster	12 238	0
Planerat underhåll	10 000	
	344 930	456 460

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
	41 800 000	41 800 000

Järfälla den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Peter Olausson
Ordförande

Tom Bjerver

Christer Larsson

Peter Viklund

Rolf Lindeborg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Peter Lindkvist
Revisor
BOREV Revision AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Ankaret_2.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-14 17:04:36

Dokumentet är undertecknat av:

 Christer Albert Larsson (19450508XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-11 21:24:24
 Ulf Peter Viklund (19641111XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-11 17:14:40
 Peter Olausson (19650118XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-11 07:49:53
 ROLF LINDEBORG (19460427XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-14 14:40:06
 TOM BJERVER (19510201XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-11 10:08:59
 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2023-04-14 17:04:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Ankaret_2.pdf (262710 byte)

570A3F9476AF3961FB680D08E7F37796B3F1A0A180A2929F5CB0AD87A422F6A09FDF3AF97A9BB989A352
844B3CC4188669A6701C4AE617D2CE75ED083CE7EC4C

<https://esign.summera.support/verify>