

Årsredovisning 2024

Brf Ankaret 2

Org nr 769608-2275



www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Ankaret 2, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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), dvs äkta bostadsrättsförening. 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. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 förvaltar vägar och grönområden.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som år 2024 uppgick till 1 630 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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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 20 maj 2024 haft följande sammansättning:

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

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.

Revisor

BOREV Revision AB

Valberedning

Thomas Indola	sammankallande
Anna Kull	
Roger Lindblad	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsearbetet

Under året har styrelsen samlats till tolv ordinarie styrelsemöten.

Under året har fem nummer av medlemsbladet skickats ut.

Styrelsen är även representerade inom grannsamverkan i Bolinder Strand.

Ekonomi

Under året genomfördes amorteringar om 940 tkr. Den genomsnittliga skuldräntan uppgick till 2,47%.

Investeringen i bergvärme, med en total kostnad om 2 350 tkr, har återbetalats genom besparingar på fjärrvärmekostnader inom åtta år.

Med anledning av debitering för el till laddare är föreningen sedan 1 okt 2022 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 (varmhyra).

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 och termostater, justering och smörjning av lås och dörrar mm.

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

Följande åtgärder och underhållsinsatser har utförts:

- Utbyte av nödtelefoner i hissarna, från Telias fasta telefoni till 4G. Kostnad: 112 tkr.
- Uppdatering och förlängning av serviceavtalet med Kone.
- Större reparation av hiss HNv 12, inklusive byte av frekvensomriktare. Kostnad: 124 tkr.
- Demontering av avfallskvarnar till följd av generellt nyttjandeförbud. Kostnad: 116 tkr.
- Genomförande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Justering av kärvande fönster och balkongdörrar.
- Tätning av läckande balkongskarvar samt reparation av krönstenar på murar till uteplatser.
- Fuktmätning har utförts efter tidigare fönstertätningar.
- Garantiåtgärder kopplade till föregående års dräneringsarbete.
- Sotning av braskaminer har utförts och debiterats berörda medlemmar.
- Genomförande av obligatorisk radonmätning.
- En vattenskada har inträffat i en lägenhet.
- Inventering av cyklar i våra gemensamma utrymmen.

Parkering

Vi har under året haft tillgång till lediga platser då samtliga ej varit uthyrda. Parkeringsplatser har också hyrts ut på korttidskontrakt till icke-medlemmar. Reparation av elbilsaddare samt nätverk har gjorts.

Trädgård & Miljö

Markskötsel har skötts av Tingvalla Mark AB. Städdagar med sedvanlig korvgrillning genomfördes enligt plan i maj och oktober. Strandlinjen röjdes under höstens arbetsdag.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (69) medlemmar. Under året har 3 överlåtelser skett. Ingen lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 658	3 668	3 666	3 439
Resultat efter finansiella poster	-33	762	429	493
Soliditet (%)	81,89	81,06	78,70	76,69
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,17	1,09	0,96
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	21	22	24	37
Fastighetens belåningsgrad %	17	18	19	21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	802	802	747
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 460	4 680	5 228	5 740
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 460	4 680	5 228	5 740
Sparande per kvm (kr/kvm)	325	389	348	371
Räntekänslighet (%)	5,56	5,84	6,52	7,68
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	180	168	193	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,68	69,45	79,03	92,00

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.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror ökade drift- och underhållskostnader, vilka har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 513 000	5 160 183	4 433 182	762 165	90 868 530
Disposition av föregående års resultat:		300 000	462 165	-762 165	0
Årets resultat				-32 675	-32 675
Belopp vid årets utgång	80 513 000	5 460 183	4 895 347	-32 675	90 835 855

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 895 346
årets förlust	-32 675
	4 862 671

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
uttag från fond för yttre underhåll	-169 595
i ny räkning överföres	4 732 266
	4 862 671

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 658 170	3 667 966
Övriga rörelseintäkter	3	163 941	1 267 733
Summa rörelseintäkter		3 822 111	4 935 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 080 307	-2 430 109
Övriga externa kostnader	5	-203 055	-204 254
Personalkostnader	6	-75 495	-71 657
Avskrivningar		-1 012 188	-1 012 188
Summa rörelsekostnader		-3 371 045	-3 718 208
Rörelseresultat		451 066	1 217 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 918	3 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 659	-459 219
Summa finansiella poster		-483 741	-455 327
Resultat efter finansiella poster		-32 675	762 165
Årets resultat		-32 675	762 165

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8, 9

110 210 900

111 223 088

Summa materiella anläggningstillgångar

110 210 900

111 223 088

Summa anläggningstillgångar

110 210 900

111 223 088

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

629 097

699 907

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

85 223

165 574

Summa kortfristiga fordringar

714 320

865 480

Kassa och bank

Kassa och bank

4 719

6 479

Summa kassa och bank

4 719

6 479

Summa omsättningstillgångar

719 039

871 959

SUMMA TILLGÅNGAR

110 929 939

112 095 047

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	80 513 000	80 513 000
Fond för yttre underhåll	5 460 183	5 160 183
Summa bundet eget kapital	85 973 183	85 673 183

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 895 346	4 433 181
Årets resultat	-32 675	762 165
Summa fritt eget kapital	4 862 671	5 195 346
Summa eget kapital	90 835 854	90 868 529

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	0	7 731 000
Summa långfristiga skulder		0	7 731 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	19 063 000	12 272 000
Förskott fasadrenovering		492 336	512 864
Leverantörsskulder		134 185	129 549
Skatteskulder		82 803	149 184
Övriga skulder		1 293	18 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	320 468	413 214
Summa kortfristiga skulder		20 094 085	13 495 519

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 929 939

112 095 047

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-32 675

762 166

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 012 188

1 012 188

Förändring skatteskuld/fordran

-66 381

6 240

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

913 132

1 780 594

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

197 415

-76 940

Förändring av kortfristiga skulder

-126 052

-828 559

Kassaflöde från den löpande verksamheten

984 495

875 095

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-940 000

-2 340 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-940 000

-2 340 000

Årets kassaflöde

44 495

-1 464 905

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

502 850

1 967 756

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

547 345

502 851

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 samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bergvärmeinstallation	25 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 427 696	3 427 696
P-plats och garage	230 474	240 270
	3 658 170	3 667 966

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten, värme, bredband och kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ersättning för fasadunderhåll	20 528	875 093
El laddstolpar	53 340	39 559
Övriga intäkter	15 759	172 019
Elprisstöd	0	110 512
Övriga fakturerade kostnader	74 314	70 550
	163 941	1 267 733

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	15 508	15 086
Trädgårdsskötsel	51 258	49 095
Kostnader i samband med städdagar	2 657	8 129
Städkostnader	72 668	63 548
Snöröjning/sandning	24 837	32 653
Hisskostnader	116 150	100 523
Besiktningsskostnader	21 562	0
Gemensamhetsanläggning	162 723	170 489
Reparationer	370 395	1 004 278
Planerat underhåll	169 595	
El	374 269	380 801
Värme	225 360	196 669
Vatten och avlopp	170 187	142 503
Avfallshantering	73 399	63 562
Försäkringskostnader	73 657	63 745
Försäkringsskador	28 915	0
Kabel-TV	33 267	33 678
Bredband	85 746	80 980
Förbrukningsinventarier	1 423	14 473
Förbrukningsmaterial	6 731	9 897
	2 080 307	2 430 109

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	78 240	76 272
Telefoni hisslarm	12 209	15 547
Porto	4 575	4 500
Föreningsgemensamma kostnader	9 750	12 600
Revisionsarvode	17 125	18 250
Ekonomisk förvaltning	68 051	65 237
Bankkostnader	4 579	4 261
Juridisk konsultation	4 678	0
Övriga poster	3 847	7 588
	203 054	204 255

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	65 000	60 000
Sociala avgifter på arvoden	10 495	10 662
Utbildning (Fastum)	0	995
	75 495	71 657

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
Ingående avskrivningar	-12 711 443	-11 805 585
Årets avskrivningar	-905 858	-905 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 617 301	-12 711 443
Redovisat värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående värde mark	19 868 599	19 868 599
Utgående redovisat värde	108 642 699	109 548 557
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	91 400 000	91 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 014	2 350 014
Ingående avskrivningar	-752 001	-658 000
Årets avskrivningar	-94 001	-94 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-846 002	-752 001
Utgående redovisat värde	1 504 012	1 598 013

Not 9 Laddstolpar p-platser

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 292	123 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 292	123 292
Ingående avskrivningar	-46 774	-34 445
Årets avskrivningar	-12 329	-12 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 103	-46 774
Utgående redovisat värde	64 189	76 518

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	86 359	203 536
Avräkningskonto förvaltare	542 625	496 371
Övriga poster	113	0
	629 097	699 907

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Brandkontoret	0	73 657
Tele2 kabel-tv	5 822	8 308
Tele2 bredband	23 439	21 022
Fastum	17 205	16 437
Trygg-Hansa	10 477	10 478
Telia	0	3 309
Hemsida	3 709	3 448
Upplupna elintäkter	0	6 740
Upplupen intäkt GA	24 571	22 174
	85 223	165 573

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,02	2025-08-28	3 532 000	3 668 000
SEB	3,00	2025-03-28	3 100 000	3 100 000
SEB	3,00	2025-03-28	4 700 000	5 500 000
SEB	0,85	2025-04-28	7 731 000	7 735 000
			19 063 000	20 003 000

Kortfristig del av långfristig skuld	-19 063 000	-12 272 000
---	-------------	-------------

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: 18 923 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	13 093	16 616
Upplupna styrelsearvoden	35 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	5 609	0
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	133 283	285 193
Fastighetsel	50 937	54 658
Fjärrvärme	23 729	25 143
Gemensamhetsanläggning	11 045	15 804
Snöröjning	2 174	0
Övriga poster	30 598	800
	320 468	413 214

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	41 800 000	41 800 000
	41 800 000	41 800 000

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

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



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Ankaret_2.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-23 13:44:58

Dokumentet är undertecknat av:

	Christer Albert Larsson (19450508XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 14:07:10
	Peter Olausson (19650118XXXX) Ordförande	2025-04-22 20:12:40
	Ulf Peter Viklund (19641111XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 15:14:35
	ROLF LINDEBORG (19460427XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 20:07:06
	Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2025-04-23 13:44:58
	TOM BJERVER (19510201XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 12:16:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Ankaret_2.pdf (298154 byte)

2ED08687F9FE5FB44EA6BEDEF8A2FFF4057486D86D6766A73A5B06384F45164ABF3FCB996E0C7DB46981
002800919AB4DF1A629E01FC8B4F6CCFFAE44BF0C941

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