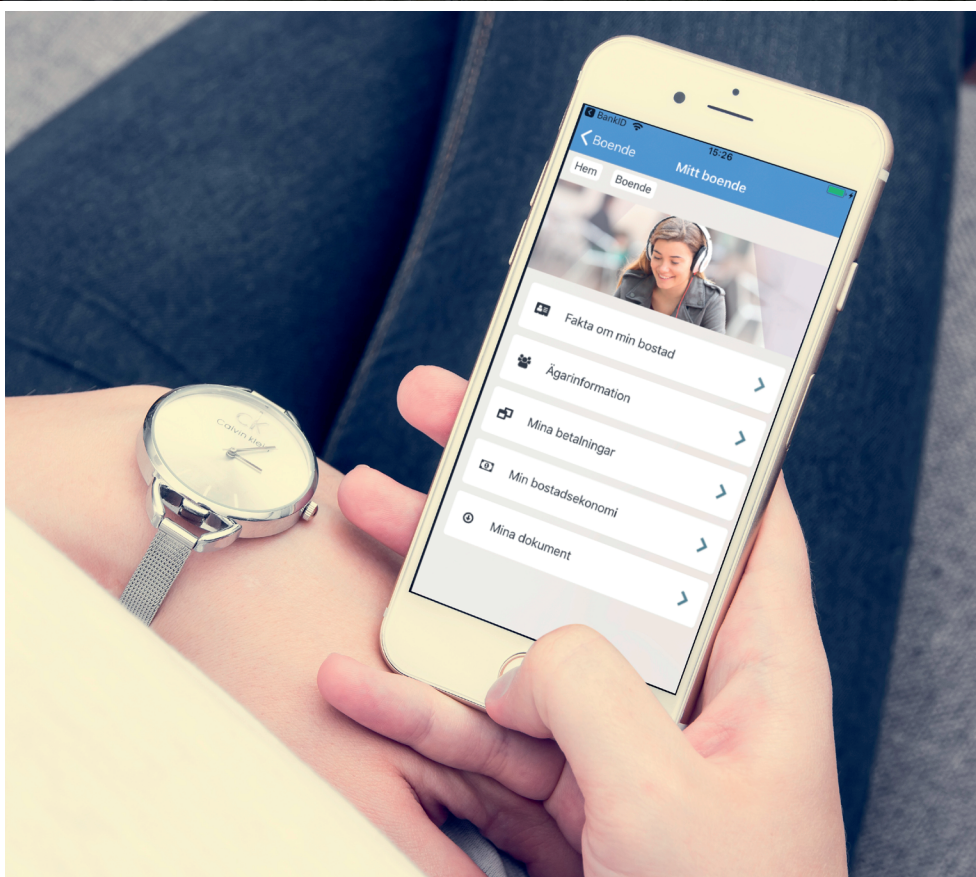




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alphyddan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Björn Sjölund	Ordförande
Camilla Fogelström	Ledamot
Monica Kinnander	Ledamot
Mikael Lindberg	Ledamot
Ana Isabel Monllor Saldana	Ledamot

Nina Almqvist Feodoroff	Suppleant
Anna Madeleine Lyander	Suppleant
Maya Vergara Guerra	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Laila Ledder	Ordinarie Intern	
Malin Persson	Suppleant Intern	

Valberedning

Anna Engström
Thore Kinnander
Anny Markussen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 84:3	1960	Nacka
SICKLAÖN 86:1	1960	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

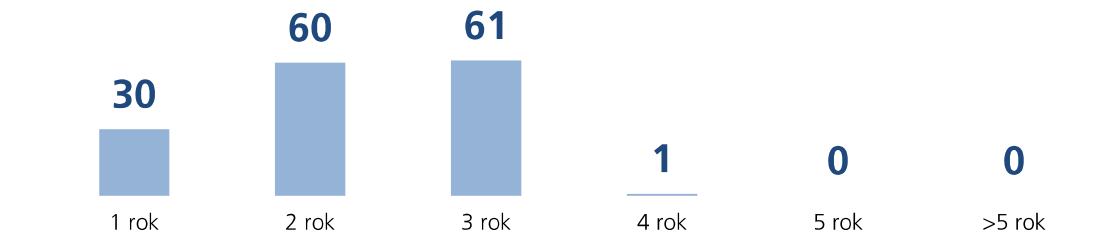
Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 526 m², varav 9 069 m² utgör lägenhetsyta och 457 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 152 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal	478 m ²	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastun är öppen alla dagar enligt särskilt schema.
Gemensamhetslokal	Uthyrts till medlemmar för fester dagtid och till medlemmar och utomstående för utställningar, årsstämmor, kurser och liknande.
Övernattningsrum	Belägen i källargången mellan Alphydevägen 13 och 15
Övrigt	Hobbyrum, ett i vardera fastigheten.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning fasader	2018	Med bidrag från EU
Energikartläggning	2018	
Energideklaration	2018	
Radonmätning har utförts	2018 - 2019	
Byte bastuaggregat	2018	
Monterat automatiska dörröppnare i 9,13,15	2018	
Renovering av föreningslokal och övernattningsrum	2016 - 2019	
Byte belysning allmänna utrymmen	2016	
Hissrenovering/byte 9,13,15	2015 - 2016	
Renovering tätning av avloppsstammar under markplan Alphydddevägen 9, 13-15.	2013 - 2014	
Renovering av tvättstugor	2012	
Omläggning av tak	2007	
Yttre renovering burspråk	2006	
Rörstambyte	1998	
Renovering av balkonger	1998	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av frånluftsfläktar inkl. rökluckor	2018/2020	Inklusive energisparande åtgärder
Värmeåtervinning frånluft	2019/2020	
Fasadrenovering, byte av balkonginklädnad samt inglasning	2019/2020	
Byte termostater samt ventiler på radiatorer	2019/2020	
Byte av fönster	2019/2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

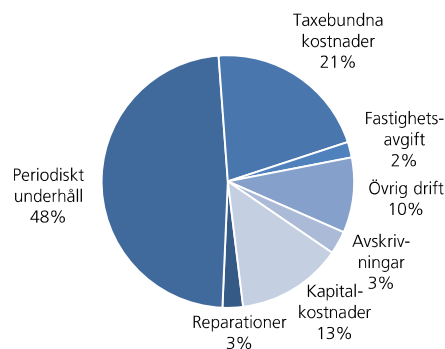
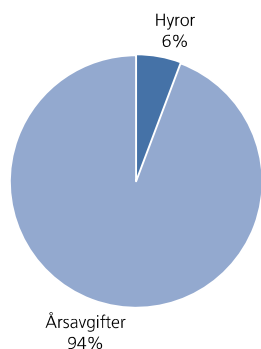
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Rubin facilitetsservice AB
Hisservice	Amsler hiss AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Städning	Rubin facilitetsservice AB
Kabel tv	ComHem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 937 986	4 350 832
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 397 433	6 005 589
Finansiella intäkter	630	402
Minskning kortfristiga fordringar	0	100 372
Ökning av långfristiga skulder	69 957 782	0
Ökning av kortfristiga skulder	5 612 727	101 414
	81 968 572	6 207 777
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 953 440	4 939 503
Finansiella kostnader	1 613 441	112 599
Ökning av materiella anläggningstillgångar	61 903 458	540 878
Ökning av kortfristiga fordringar	346 553	0
Minskning av långfristiga skulder	0	27 644
	73 816 892	5 620 624
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	13 089 666	4 937 986
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	8 151 680	587 154

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenovering, byte av balkonginklädnad samt inglasning.

Byte termostater samt ventiler på radiatorer.

Byte av fönster.

Värmeåtervinning frånluft.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 152 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 200
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 198

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	621	606	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	824	774	760	752
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 601	887	890	893
Elkostnad/m ² totalyta	33	21	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	157	157	155	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	46	51	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	12	14	16
Soliditet (%)	4	50	51	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 523	289	941	701
Nettoomsättning (tkr)	6 397	5 976	5 830	5 832

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 069 m² bostäder och 457 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 011 770	0	0	1 011 770
Upplåtelseavgifter	1 287 150	0	0	1 287 150
Fond för yttre underhåll	2 638 377	484 026	-433 208	2 587 559
S:a bundet eget kapital	4 937 297	484 026	-433 208	4 886 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 401 402	-484 026	721 944	4 163 484
Årets resultat	-5 522 608	-5 522 608	-288 736	288 736
S:a ansamlad förlust	-1 121 207	-6 006 634	433 208	4 452 220
S:a eget kapital	3 816 090	-5 522 608	0	9 338 699

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 522 608
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 885 428
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-484 026
summa balanserat resultat	-1 121 206

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 638 377
att i ny räkning överförs	1 517 171

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 397 133	5 975 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	30 003
Summa rörelseintäkter		6 397 433	6 005 589
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 373 190	-4 373 267
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 955	-404 059
Personalkostnader	Not 6	-207 295	-162 177
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-353 791	-665 154
Summa rörelsekostnader		-10 307 231	-5 604 657
RÖRELSERESULTAT		-3 909 797	400 933
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		630	402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 613 441	-112 599
Summa finansiella poster		-1 612 811	-112 197
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 522 608	288 736
ÅRETS RESULTAT		-5 522 608	288 736

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	74 905 490	12 814 944
Pågående byggnation	Not 9	0	540 878
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 905 490	13 355 822
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 910 490	13 360 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 222	4 799
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	13 245 975	4 910 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	139 443	0
Summa kortfristiga fordringar		13 417 640	4 915 288
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	4 119
Summa kassa och bank		0	4 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 417 640	4 919 407
SUMMA TILLGÅNGAR		88 328 130	18 280 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 298 920	2 298 920
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 638 377	2 587 559
Summa bundet eget kapital		4 937 297	4 886 479
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 401 402	4 163 484
Årets resultat		-5 522 608	288 736
Summa fritt eget kapital		-1 121 207	4 452 220
SUMMA EGET KAPITAL		3 816 090	9 338 699
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	77 948 906	8 019 596
Summa långfristiga skulder		77 948 906	8 019 596
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	56 116	27 644
Leverantörsskulder		5 480 605	393 681
Skatteskulder		41 705	28 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	984 707	472 078
Summa kortfristiga skulder		6 563 134	921 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 328 130	18 280 230

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2019-06-30.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2019-07-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	-	67 år
Fastighetsförbättringar	-	20 år
Yttre anläggningar	-	20 år
Tvättstuga	-	20 år
Soprum/sophus	-	10 år
Bastu	-	20 år
Stomme och grund	50 år	-
Yttertak	15 år	-
Fasad/Balkonger	15-50 år	-
Fönster/dörrar och portar	10 år	-
Stomkomplettering förening	50 år	-
Stamledningar VA	25 år	-
Värmesystem	35 år	-
Luftbehandlingssystem	15 år	-
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	-
Hissar	25 år	-
Utemiljö allmänt	50 år	-

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
	Årsavgifter	6 046 590	5 634 322
	Hyror lokaler momspliktiga	181 935	0
	Hyror lokaler	184 530	344 566
	Hysesrabatt	-35 463	-31 366
	Gemensamhetslokal	6 300	10 600
	Avgift andrahandsuthyrning	13 238	17 411
	Öresutjämning	2	53
		6 397 133	5 975 586
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Övriga erhållna bidrag	0	30 000
	Övriga intäkter	300	3
		300	30 003
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 656	297 877
	Fastighetsskötsel beställning	17 998	44 420
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 374	73 851
	Snöröjning/sandning	26 793	55 571
	Städning entreprenad	153 421	158 128
	Städning enligt beställning	0	8 438
	Sotning	0	22 500
	Hissbesiktning	13 591	7 786
	Myndighetstillsyn	0	48 375
	Gemensamma utrymmen	0	3 596
	Gård	94	15 243
	Förbrukningsmateriel	7 043	44 164
	Störningsjour och larm	2 861	0
	Brandskydd	14 604	0
		337 436	779 948
	Reparationer		
	Lokaler	0	13 544
	Tvättstuga	26 516	19 381
	Sophantering/återvinning	0	5 305
	Bastu/pool	0	1 766
	Entré/trapphus	2 890	3 709
	Lås	36 183	9 790
	Installationer	16 906	0
	VVS	20 982	2 808
	Värmeanläggning/undercentral	2 808	8 403
	Einstallationer	3 363	39 360
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 615	0
	Hiss	39 572	69 073
	Fasad	0	84 156
	Mark/gård/utemiljö	0	20 000
	Skador/klotter/skadegörelse	1 425	573
	Vattenskada	149 939	0
		312 198	277 868

Not 4 fortsättning			
Periodiskt underhåll		2019-2020	2018-2019
Byggnad		5 041 849	0
Lokaler		0	74 625
Entré/trapphus		176 824	0
Ventilation		0	305 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon		507 955	53 583
		5 726 629	433 208
Taxebundna kostnader			
El		312 237	201 238
Värme		1 491 086	1 500 324
Vatten		452 882	439 396
Sophämtning/renhållning		262 855	222 077
		2 519 060	2 363 035
Övriga driftkostnader			
Försäkring		41 913	82 784
Kabel-TV		118 378	189 860
Bredband		67 527	3 840
		227 818	276 484
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		250 049	242 724
TOTALT DRIFTKOSTNADER		9 373 190	4 373 267

Not 5		2019-2020	2018-2019
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER			
Kreditupplysning		99	0
Tele- och datakommunikation		10 433	12 372
Juridiska åtgärder		13 907	18 047
Inkassering avgift/hyra		0	2 550
Övriga förluster		4 202	0
Revisionsarvode extern revisor		41 284	20 475
Föreningskostnader		224	25 512
Fritids- och trivselkostnader		3 171	94
Förvaltningsarvode		182 503	178 204
Administration		6 091	16 254
Korttidsinventarier		8 647	6 949
Konsultarvode		93 504	114 881
Bostadsrätterna Sverige Ek För		8 890	8 720
OBS konto		0	1
		372 955	404 059

Not 6		2019-2020	2018-2019
PERSONALKOSTNADER			
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		166 935	129 980
Sociala kostnader		40 360	32 197
		207 295	162 177

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	0	263 036
	Stomme och grund K3	2 079	0
	Yttertak K3	44 565	0
	Fasader/balkonger K3	23 768	0
	Fönster/dörrar och portar K3	30 701	0
	Stomkomplettering förening K3	47 536	0
	Stamledningar VA K3	29 710	0
	Värmesystem K3	38 623	0
	Luftbehandlingssystem K3	39 613	0
	Förbättringar	0	402 119
	Fastighetsl inkl. svagströ K3	50 507	0
	Hissar K3	16 977	0
	Utemiljö allmänt K3	29 710	0
		353 791	665 154

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 588 213	31 588 213
	Nyanskaffningar	62 444 336	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 032 549	31 588 213
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 773 268	-18 108 114
	Årets avskrivningar enligt plan	-353 791	-665 154
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 127 059	-18 773 268
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 905 490	12 814 944
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 878 100	1 878 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 675 000	85 675 000
	Taxeringsvärde mark	75 667 000	75 667 000
		161 342 000	161 342 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	158 000 000	158 000 000
	Lokaler	3 342 000	3 342 000
		161 342 000	161 342 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-06-30	2019-06-30
	Pågående om- och tillbyggnad	0	540 878
		0	540 878

Not 10 MASKINER		2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		167 021	167 021
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		167 021	167 021
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-167 021	-167 021
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-167 021	-167 021
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2020-06-30	2019-06-30
Insats Bostadsrätterna Sverige		5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto		8 817	-23 378
Momsavräkning		147 492	0
Klientmedel hos SBC		13 089 666	4 933 867
		13 245 975	4 910 489
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-06-30	2019-06-30
Försäkring		55 885	0
Kabel-TV		21 428	0
Bredband		62 130	0
		139 443	0
Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		2 587 559	2 103 533
Reservering enligt stadgar		484 026	484 026
Omföring reservfond		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-433 208	0
Vid årets slut		2 638 377	2 587 559

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30	ändringsdag
Handelsbanken	1,500 %	2 818 844	2 847 316	2022-04-30
Handelsbanken	-	0	624 000	-
Handelsbanken	-	0	866 712	-
Handelsbanken	0,640 %	2 706 178	2 709 212	2023-10-30
Handelsbanken	1,520 %	1 000 000	1 000 000	2020-12-01
Handelsbanken	0,680 %	30 000 000	0	2022-01-30
Handelsbanken	0,970 %	10 000 000	0	2020-09-15
Handelsbanken	0,640 %	31 480 000	0	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		78 005 022	8 047 240	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-56 116	-27 644	
		77 948 906	8 019 596	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 724 442 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	88 006 000	13 425 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-06-30	2019-06-30
El	17 163	0
Värme	58 449	0
Extern revisor	21 000	0
Arvoden	159 873	124 771
Sociala avgifter	50 200	39 203
Ränta	81 555	14 769
Avgifter och hyror	546 933	285 095
Tvättstuga	0	8 240
Konsultarvode	49 534	0
	984 707	472 078

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Införande av elektroniskt passersystem samt bokning av tvättstugor

Fasadrenovering, byte av balkonginklädnad samt inglasning

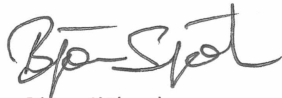
Byte termostater samt ventiler på radiatorer

Byte av fönster

Värmeåtervinning frånluft

Styrelsens underskrifter

NACKA den 4 / 11 2020



Björn Sjölund
Ordförande



Camilla Fogelström
Ledamot



Monica Kinnander
Ledamot

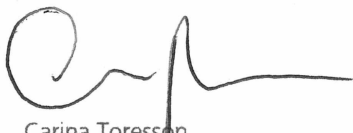


Mikael Lindberg
Ledamot

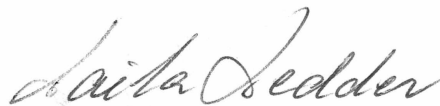


Ana Isabel Monllor Saldana
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 11 2020



Carina Toresson
Extern revisor



Laila Ledder
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alphyddan, org.nr 714000-0022.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Alphyddan för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Alphyddan för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

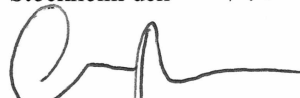
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade

beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17/11 2020



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Laila Ledder

Budget

	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 182 000	6 046 590	6 046 000
Hyror lokaler momspliktiga	364 000	181 935	0
Hyror lokaler	0	184 530	348 000
Hysesrabatt	0	-35 463	0
Gemensamhetslokal	10 000	6 300	0
Avgift andrahandsuthyrning	13 000	13 238	0
Öresutjämning	0	2	0
Övriga intäkter	0	300	0
	6 569 000	6 397 433	6 394 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-59 000	-97 656	-280 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-17 998	-50 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-3 374	-25 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-26 793	-50 000
Städning entreprenad	-166 000	-153 421	-168 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-30 000
Hissbesiktning	-10 000	-13 591	-8 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-28 000
Gård	-10 000	-94	-1 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-7 043	-20 000
Störningsjour och larm	0	-2 861	0
Brandskydd	-10 000	-14 604	-20 000
	-411 000	-337 436	-680 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	0	-120 000
Tvättstuga	0	-26 516	0
Entré/trapphus	0	-2 890	0
Lås	0	-36 183	0
Installationer	0	-16 906	0
VVS	0	-20 982	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 808	0
Elinstallationer	0	-3 363	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 615	0
Hiss	0	-39 572	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 425	0
Vattenskada	0	-149 939	0
	-300 000	-312 198	-120 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-14 000 000	-5 041 849	-2 000 000
Entré/trapphus	0	-176 824	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-507 955	0
	-14 000 000	-5 726 629	-2 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-296 000	-312 237	-192 000
Värme	-1 450 000	-1 491 086	-1 537 000
Vatten	-480 000	-452 882	-491 000
Sophämtning/renhållning	-260 000	-262 855	-211 000
	-2 486 000	-2 519 060	-2 431 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-41 913	-85 000
Kabel-TV	-91 000	-118 378	-194 000
Bredband	-257 000	-67 527	-4 000
	-448 000	-227 818	-283 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-251 000	-250 049	-235 000
	-251 000	-250 049	-235 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-99	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-10 433	-11 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-13 907	-15 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-5 000
Övriga förluster	0	-4 202	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-41 284	-21 000
Föreningskostnader	-10 000	-224	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 171	-2 000
Förvaltningsarvode	-186 000	-182 503	-181 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-10 000	-6 091	-7 000
Korttidsinventarier	-9 000	-8 647	0
Konsultarvode	-100 000	-93 504	-70 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 890	-9 000
	-372 000	-372 955	-346 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-121 000	-156 102	-135 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-4 833	-4 000
Övriga arvoden	-6 000	-6 000	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-40 360	-45 000
	-173 000	-207 295	-190 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-264 000
Stomme och grund K3	-2 100	-2 079	0
Yttertak K3	-44 600	-44 565	0
Fasader/balkonger K3	-23 800	-23 768	0
Fönster/dörrar och portar K3	-30 700	-30 701	0
Stomkomplettering förening K3	-47 500	-47 536	0
Stamledningar VA K3	-29 700	-29 710	0
Värmesystem K3	-38 600	-38 623	0
Luftbehandlingssystem K3	-39 600	-39 613	0
Förbättringar	0	0	-403 000
Fastighetsl inkl. svagströ K3	-50 500	-50 507	0
Hissar K3	-17 000	-16 977	0
Utemiljö allmänt K3	-29 700	-29 710	0
	-353 800	-353 791	-667 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-18 794 800	-10 307 231	-6 952 000
RÖRELSERESULTAT	-12 225 800	-3 909 797	-558 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	630	0
Låneräntor	-480 000	-315 781	-130 000
Räntekostnader skattekonto	0	-415	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 297 245	0
	-480 000	-1 612 811	-130 000
RESULTAT	-12 705 800	-5 522 608	-688 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE