

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 28 november 2013 kl. 19:00

Lokal: Brf Alphyddans föreningslokal

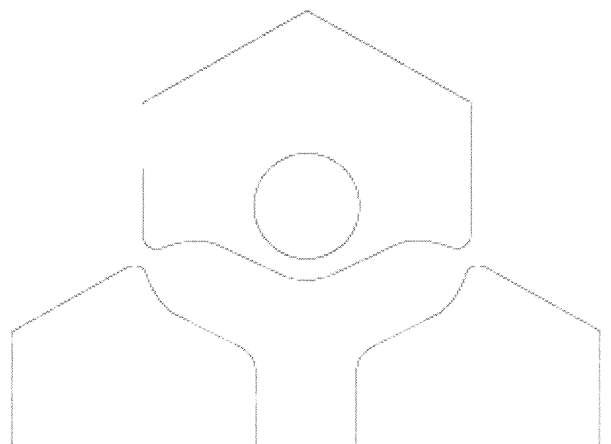
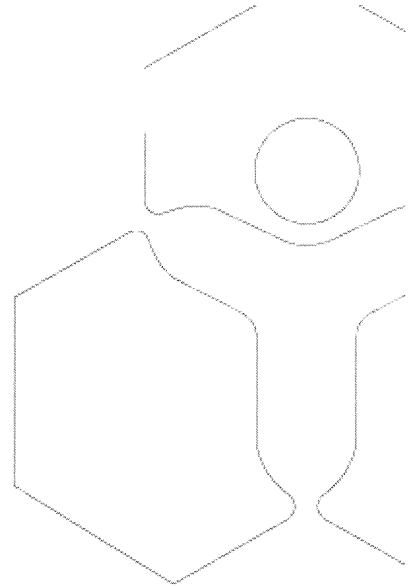
Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av styrelsens fastställda budget
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende, inkommit senast 1 oktober
19. Stämmans avslutande

Kaffe och kaka serveras mellan kl 18 och 1845

Nacka den 14 oktober 2013

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Alphyddan



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alphyddan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2012 - 30 juni 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2007-12-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

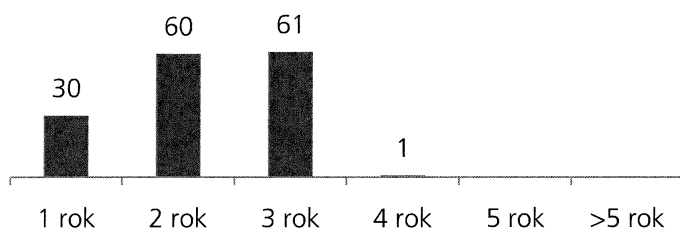
Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1965.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials: MB, PS, and others.

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Affärslokal	478 kvm	Tills vidare

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	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.
Övernattningslägenhet	Ligger i anslutning till gemensamhetslokalen och uthyres till medlemmar.
Övrigt	Hobbyrum, ett i vardera fastigheten.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av tvättstugor	2012
Omläggning av tak	2007
Yttre renovering burspråk	2006
Rörstambyte	1998
Renovering av balkonger	1998
Planerat underhåll	År
Renovering eller byte av hissar	2015-2016

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nacka Drift och Skötsel AB
Hisservice	OTIS AB
Fjärrvärme	FORTUM

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 152 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

10

MOP
RS
JP

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rosita Spritzell	Ledamot
Ana Maria Lima	Ledamot
Mats Pettersson	Ledamot
Malin Persson	Ledamot
Ulf Persson	Ledamot

Peter Wedel	Suppleant
Mats Håkansson	Suppleant
Jan Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern
Ebbe Höskull	Ordinarie Intern

Valberedning

Kerstin Pettersson	Sammanställande
Linda Ekman	
Björn Sjölund	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-11-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Verksamhetsåret präglades av den omfattande renoveringen av tvättstugorna. Renoveringen upphandlades i konkurrens med fem anbudsgivare. Vald firma, FMS- bygg, hade lägst pris och den totalt sett mest fördelaktiga offerten. Föreningen stöddes i upphandlingen av en konsult från Riksbyggen. Renoveringen genomfördes mellan oktober 2012 och januari 2013 och var relativt bekymmersfri för medlemmarna eftersom en mobil tvätt- container användes under renoveringsperioden. Renoveringen har en sedvanlig garantitid på fem år.

Under vintern identifierades behov att åtgärda en del av våra avloppsstammar i huset Alphydevägen 13-15. I ett första steg åtgärdades brister i en lodrät avloppsstam.

Nya utemöbler har anskaffats.

Föreningen har övergått till ett databaserat fakturahanteringssystem som har förändrat styrelsens arbetsmetoder.

Bedömningen av asbestläget i våra hus är oförändrat sen föregående år.

Styrelsen har delat ut medlemsinformation.

Informationsutbytet med övriga bostadsrättsföreningar i Alphyddan har fortsatt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering, tätning, av avloppsstammar under markplanet har fortsatt i huset Alphydevägen 13-15. Kontroll kommer att göras om motsvarande reparation behöver göras i Alphydevägen 9.

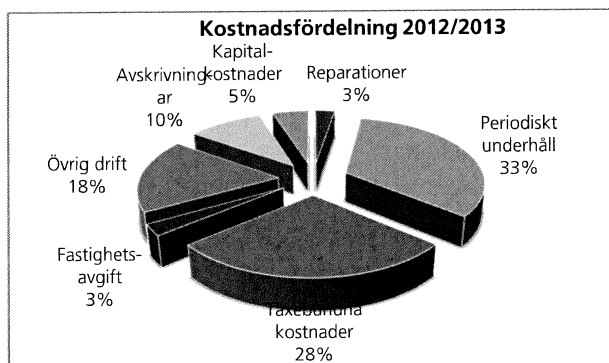
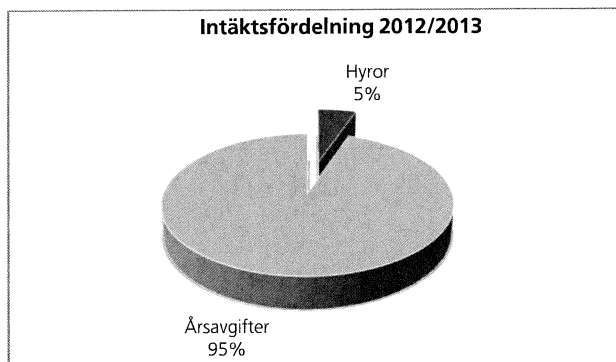
Beslut har fattats om inköp av ny torkmaskin i spontantvättstugan i Alphydevägen 9. Detta görs för att minska fukten i utrymmet.

Styrelsen konstaterar att statusen på fastigheten i allt väsentligt är god. Hissarnas driftsäkerhet inger fortsatt viss oro. Styrelsen överväger att tidigare lägga och/eller öka ambitionen på planerat större underhåll.

Handwritten signatures and initials: Mof, RS, PSN, JW, JB.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	12/13	11/12	10/11	09/10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	551	551	551	538
Lån/kvm bostadsrättsyta	955	1 006	1 060	1 116
Elkostnad/kvm totalyta	23	25	23	24
Värmekostnad/kvm totalyta	138	162	154	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	46	25	18

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

-1 905 061

balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll

5 732 836

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-372 348

summa balanserat resultat

3 455 427

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll

-2 414 772

av fond för yttre underhåll ianspråkats

2 414 772

att i ny räkning överförs

3 455 427

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

Handwritten signatures and initials:
MAR, PSM, PS, R, GO

RESULTATRÄKNING
1 JULI - 30 JUNI

2012-2013

2011-2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

5 273 012

5 246 495

5 826

7 569

5 278 838

5 254 065

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader
Reparationer
Periodiskt underhåll
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Personalkostnader
Avskrivningar

-538 388

-580 294

-191 148

-90 592

-2 414 773

-106 250

-2 007 874

-2 334 003

-301 941

-273 768

-201 940

-221 492

-301 804

-208 653

-161 348

-163 266

-727 899

-727 791

-6 847 114

-4 706 107

RÖRELSERESULTAT

-1 568 276

547 957

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter
Räntekostnader

11 844

27 381

-348 629

-361 996

-336 785

-334 615

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 905 061

213 342

SKATT

Skatt ändrad taxering

0

34 708

0

34 708

ÅRETS RESULTAT

-1 905 061

248 050

PSN JW
MOR RS JB

BALANSRÄKNING

2013-06-30

2012-06-30

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 3	16 837 252	17 551 164
Maskiner och inventarier	Not 4	35 892	49 879
		16 873 143	17 601 043

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	5 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

16 878 143

17 606 043

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattefordringar	2 220	0
Övriga fordringar	192 555	75 587
Förutbetalda kostnader	464 606	922 236
Upplupna intäkter	836	10 960
	660 217	1 008 783

KASSA OCH BANK

Kassa	1 663	927
SBC klientmedel i SHB	1 869 279	3 133 672
	1 870 942	3 134 599

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 531 159

4 143 382

SUMMA TILLGÅNGAR

19 409 302

21 749 424

PS
mo
PS
mo

BALANSRÄKNING

2013-06-30

2012-06-30

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

1 011 770

1 011 770

Reservfond

416 520

416 520

Upplåtelseavgifter

1 287 150

1 287 150

Fond för yttre underhåll

Not 7

3 460 888

2 946 740

6 176 328

5 662 180

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

5 360 488

5 626 586

Årets resultat

-1 905 061

248 050

3 455 427

5 874 636

SUMMA EGET KAPITAL

9 631 755

11 536 816

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 8

8 211 713

8 624 963

8 211 713

8 624 963

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 8

448 188

494 772

Leverantörsskulder

208 109

129 077

Skatteskulder

117 554

135 569

Upplupna kostnader

Not 9

296 085

294 991

Förutbetalda avgifter och hyror

495 898

533 236

1 565 834

1 587 645

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 409 302

21 749 424

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 8

13 425 000

13 425 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

6

PS
mod
OB

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2012-2013	2011-2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Yttre anläggningar	5%	5%
Tvättstuga	5%	5%
Hissanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Soprum/sophus	10%	10%
Bastu	5%	5%
Bredband	Fullt avskriven	10%
Fasad	10%	10%
Maskiner	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2012-2013	2011-2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 997 183	4 997 345
Hysesintäkter	275 829	249 150
	5 273 012	5 246 495

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	342 365	372 493
Fastighetsskötsel enligt beställning	87 482	172 838
Fastighetsskötsel gård beställning	35 903	2 640
Snöröjning/sandning	32 182	0
Hissbesiktning	5 822	6 868
Serviceavtal	23 189	22 854
Förbrukningsmateriel	10 578	2 601
Teleport/hissanläggning	868	0
	538 388	580 294

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	5 633	0
Lås	2 945	2 250
VVS	69 330	0
Hiss	107 574	78 133
Mark/gård/utemiljö	0	120
Vattenskada	5 666	10 089
	191 148	90 592

o

Ben

PS mop

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	2 414 773	0
Mark/gård/utemiljö	0	106 250
	2 414 773	106 250

Taxebundna kostnader

El	218 812	234 660
Värme	1 317 422	1 540 353
Vatten	331 466	439 124
Sophämtning/renhållning	140 174	27 426
Grovsopor	0	92 440
	2 007 874	2 334 003

Övriga driftskostnader

Försäkring	89 032	83 153
Självrisk	42 800	21 400
Kabel-TV	167 962	164 265
Bredband	2 147	4 950
	301 941	273 768

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

201 940 **221 492**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	7 375	0
Tele och datakommunikation	10 624	8 904
Juridiska åtgärder	5 500	0
Inkassering avgift/hyra	2 700	900
Revisionsarvode extern revisor	19 805	19 895
Föreningskostnader	6 839	15 081
Styrelseomkostnader	248	6 787
Förvaltningsarvode	149 229	141 288
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	625
Administration	5 607	7 033
Konsultarvode	80 799	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 140	8 140
	301 804	208 653

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	126 000	129 000
Sociala kostnader	35 348	34 266
	161 348	163 266

Avskrivningar

Byggnad	263 036	263 036
Förbättringar	450 877	450 876
Maskiner	13 987	13 879
	727 899	727 791

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

6 847 114 **4 706 107**

Handwritten signatures and initials: PS, MOP, and a large circular mark.

Not 3	2013-06-30	2012-06-30
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 588 213	31 588 213
Utgående anskaffningsvärde	31 588 213	31 588 213
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-14 037 049	-13 323 137
Årets avskrivningar enligt plan	-713 912	-713 912
Utgående avskrivning enligt plan	-14 750 961	-14 037 049
Planenligt restvärde vid årets slut	16 837 252	17 551 164
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 878 100	1 878 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 231 000	60 055 000
Taxeringsvärde mark	52 885 000	31 747 000
	124 116 000	91 802 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	122 000 000	90 000 000
Lokaler	2 116 000	1 802 000
	124 116 000	91 802 000
Not 4	2013-06-30	2012-06-30
MASKINER OCH INVENTARIER		
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	-117 142	-103 263
Årets avskrivningar enligt plan	-13 987	-13 879
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-131 129	-117 142
Redovisat restvärde vid årets slut	35 892	49 879
Not 5	2013-06-30	2012-06-30
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	46 737	42 295
Kabel-TV	42 981	41 450
Fastighetsskötsel	113 615	76 250
Serviceavtal	5 777	5 699
Medlemsavgift Bostadsrätterna Sverige	4 070	4 070
Kabel-tv	0	0
Telefon	960	1 072
Värmeabonnemang	250 466	751 400
	464 606	922 236

Handwritten signatures and initials: "K", "M", "MORPS", "JB".

**Not 6
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
Reservfond	416 520	0	0	416 520
Upplåtelseavgifter	1 287 150	0	0	1 287 150
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	3 460 888	372 348	141 800	2 946 740
Summa bundet eget kapital	6 176 328	372 348	141 800	5 662 180
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 360 488	-372 348	106 250	5 626 586
Årets resultat	-1 905 061	-1 905 061	-248 050	248 050
Summa fritt eget kapital	3 455 427	-2 277 409	-141 800	5 874 636
Summa eget kapital	9 631 755	-1 905 061	0	11 536 816

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012-2013	2011-2012
Vid årets början	2 946 740	2 671 334
Reservering enligt stadgar	372 348	275 406
Reservering enligt stämmobeslut	248 050	28 591
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-106 250	-28 591
Vid årets slut	3 460 888	2 946 740

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-06-30	Belopp 2013-06-30	Belopp 2012-06-30	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,070 %	1 265 000	1 467 400	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,020 %	1 002 137	1 117 248	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,020 %	721 500	804 375	2014-07-30
Stadshypotek AB	4,320 %	2 793 000	2 821 500	2016-04-30
Stadshypotek AB	4,390 %	2 878 264	2 909 212	2016-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 659 901	9 119 735	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-448 188	-494 772	
		8 211 713	8 624 963	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 418 961 Kr.

Handwritten signatures and initials: RS, MA, and others.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-06-30	2012-06-30
El	16 290	18 239
Värme	21 632	30 217
Sophämtning	2 844	2 580
Extern revisor	20 200	20 145
Arvoden	125 000	125 000
Sociala avgifter	39 275	39 275
Ränta	51 481	51 813
Föreningskostnader (ordförande på stämma)	7 500	7 522
Tele och datakommunikation	0	200
Fastighetsskötsel enligt beställning	11 863	0
	296 085	294 991

NACKA den 26 / 9 2013


Malin Persson
Ledamot


Ulf Persson
Ledamot

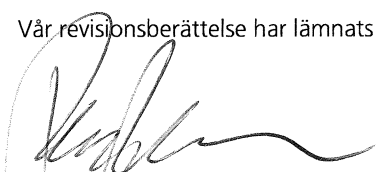

Mats Pettersson
Ledamot


Ana Maria Lima
Ledamot


Rosita Spritzell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

21 / 10 2013


Ralf Toresson
Extern revisor


Ebbe Höskull
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Alphyddan för räkenskapsåret 1 juli 2012 – 30 juni 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Alphyddan ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Alphyddan för räkenskapsåret 1 juli 2012 – 30 juni 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar den balanserade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 21 / 10 2013


Ralf Toresson
Toresson Revision


Ebbe Höskull

BUDGET	Budget 2013/2014	Utfall 2012/2013	Budget 2012/2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	5 000 000	4 997 183	5 000 000
Hyror lokaler	254 500	275 829	254 500
Öresutjämning	0	216	0
Övriga intäkter	0	5 611	0
	5 254 500	5 278 838	5 254 500
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-305 000	-342 365	-312 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	-70 000	-87 482	-50 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-35 903	-30 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-32 182	-25 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-1
Hissbesiktning	-6 000	-5 822	-6 000
Gård	0	0	-2 000
Serviceavtal	-24 000	-23 189	-23 400
Förbrukningsmateriel	-3 000	-10 578	-8 000
Teleport/hissanläggning	0	-868	0
	-433 000	-538 388	-456 401
Reparationer			
Fastighet förbättringar	100 000	0	-150 000
Gemensamma utrymmen	0	-5 633	0
Lås	0	-2 945	0
VVS	0	-69 330	0
Hiss	0	-107 574	0
Vattenskada	0	-5 666	0
	100 000	-191 148	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-450 000	0	0
Tvättstuga	0	-2 414 773	-1 000 000
	-450 000	-2 414 773	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-185 000	-218 812	-250 000
Värme	-1 500 000	-1 317 422	-1 400 000
Vatten	-330 000	-331 466	-245 000
Sophämtning/renhållning	-139 000	-140 174	-85 000
	-2 154 000	-2 007 874	-1 980 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-95 000	-89 032	-86 300
Självrisk	0	-42 800	0
Kabel-TV	-174 000	-167 962	-167 600
Bredband	0	-2 147	-4 100
	-269 000	-301 941	-258 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-202 000	-201 940	-233 600
	-202 000	-201 940	-233 600

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	0	-7 375	0
Tele och datakommunikation	-8 000	-10 624	-8 000
Juridiska åtgärder	0	-5 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 805	-20 200
Föreningskostnader	-2 000	-6 839	-8 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-248	-1 000
Förvaltningsarvode	-152 000	-149 229	-145 500
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	-4 938	-3 000
Administration	-7 000	-5 607	-7 000
Konsultarvode	-1	-80 799	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 400	-8 140	-8 400
	-201 401	-301 804	-201 100

Personalkostnader

Styrelsearvode	-121 000	-121 000	-121 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	-4 000
Övriga arvoden	0	-1 000	0
Arbetsgivaravgifter	-39 300	-35 348	-39 300
	-164 300	-161 348	-164 300

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-263 000	-263 036	-263 000
Förbättringar	-424 000	-450 877	-450 900
Maskiner	-14 000	-13 987	-13 900
	-701 000	-727 899	-727 800

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-4 474 701 -6 847 114 -5 171 201

RÖRELSERESULTAT

779 799 -1 568 276 83 299

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	15 000	12 383	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-562	0
Låneräntor	-370 000	-348 629	-374 000
Övriga finansiella kostnader	-500	0	-500
	-355 500	-336 785	-354 500

RESULTAT

424 299 -1 905 061 -271 201

Brf Alphyddan
714000-0022

Föreningsstämman 2013

Underlag till § 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende, inkommit senast 1 oktober.

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

Arvode till valberedningen

Valberedningen har att utföra ett viktigt arbete för föreningen. Arbetet är koncentrerat till några höstmånader. Styrelsen föreslår att valberedningen som erkänsla och för att underlätta rekrytering erhåller arvode.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar;

Valberedningen tilldelas årligen i december ett arvode uppgående till 6000 kronor, att inom sig själv fördela.

Av föreningsmedlem anmält ärende, inkommit senast 1 oktober.

Inga sådana ärenden har inkommit.