19/20

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Alphyddan







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 byggentreprenader 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 Sammankallande

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.

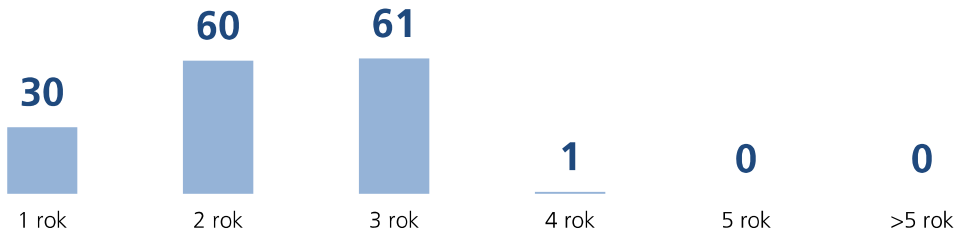
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

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 m²	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastun är öppen alla dagar enligt särskilt schema.
Gemensamhetslokal	Uthyrs till medlemmar för fester dagtid och till medlemmar och utomstående för utställningar, årsstämmor, kurser och liknande.
Övernattningsrum	Belägen i källargången mellan Alphyddevägen13 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	
Energikartläggning	2018	Med bidrag från EU
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 Alphyddevägen 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	
Värmeåtervinning frånluft	2019/2020	Inklusive energisparande åtgärder
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.

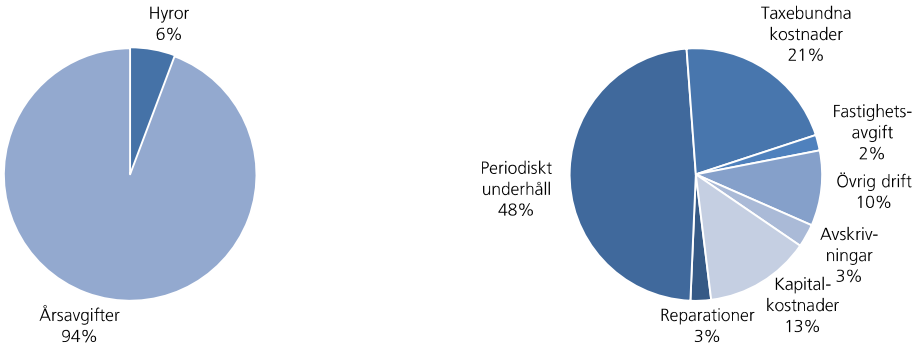
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Rubin facilitetsservice AB
Hisservice	Amsler hiss AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Städning	Rubin facilitetsservice AB
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/m² bostadsrättsyta	667	621	606	606
Hyror/m² hyresrättsyta	824	774	760	752
Lån/m² bostadsrättsyta	8 601	887	890	893
Elkostnad/m² totalyta	33	21	19	19
Värmekostnad/m² totalyta	157	157	155	153
Vattenkostnad/m² totalyta	48	46	51	51
Kapitalkostnader/m² 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
Hyresrabatt	-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
Elinstallationer	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	2019-2020	2018-2019
Periodiskt underhåll		
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 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
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 PERSONALKOSTNADER	2019–2020	2018–2019
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
Fastighetsel inkl. svagström 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
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-433 208	0
Vid årets slut	**2 638 377**	**2 587 559**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors-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	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
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
Hyresrabatt	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
Fastighetsel inkl. svagström 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 räkenskapssåret. 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 kort-fristiga 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!



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