

Årsredovisning
för
Brf Alphyddans Ros

769604-1941

Räkenskapsåret

2015

Handwritten signatures and initials:
an
Joh UH CB
10 1A

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Detaljerad information om vår förening med bl.a. årsredovisningar, stadgar, ordningsregler, brandskyddsinstruktioner mm. lämnas på vår hemsida www.alphyddansros.se

Fastigheten

Föreningens fastigheter Nacka Sicklaön 84:6 och 84:7 byggdes 1965.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB och den tekniska förvaltningen av Nacka Drift & Skötsel AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- I slutet av 2015 renoverades en hyresrätt som kommer att omvandlas till bostadsrätt och säljas i början av 2016. Därefter har föreningen 10 hyreslägenheter.
- Föreningen har tillsammans med tre andra föreningar efter Alphyddevägen överklagat beslutet att bygga studentbostäder i vår närhet. Såväl Länsstyrelsen som Mark- och Miljööverdomstolen har avslagit vår överklagan. Överklagan kommer att göras till Mark- och Miljööverdomstolen.
- Stamspolning genomfördes 2015. Det konstaterades att avloppsstammarna är i gott skick. Stamspolning genomförs vart 5 år.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd
Badrumsrenovering
Garagerenovering
Portar/Entréer

År
2003/2004
2007
2009

Planerad åtgärd enligt Underhållsplan
Nya hissar
Värmeåtervinningsprojekt
Byte av fläktar

År
2016-2017
2016-2017
2017

Kostnad
6 000 000
3 100 000
400 000

Medlemsinformation

Fastigheten består av 115 medlemslägenheter varav 7 har överlåtits under året. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 56 584 kr/m². Föreningen har under året omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt och upplåter vid årsskiftet 11 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har dessutom 5 lokaler(förråd), 127 garageplatser för bilar, 11 p-platser utomhus samt 4 betalplatser för besökande. Av garageplatserna uthyres ca 40% till personer som inte bor i vår förening. Alla boende i vår förening är garanterade en garageplats inom 3 månader efter förfrågan.

Av föreningens totalt 126 lägenheter fördelar sig dessa på 2 ettor på 36 respektive 49 m², 27 tvåor på 44 m², 22 tvåor på 62 m², 26 treor på 73 m², 27 treor på 79 m², 21 femmor på 126-128 m² samt 1 sexa på 139 m².

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

John-Erik Olsson	Ordförande
Marianne Holm	Kassör
Curt Bolinder	Sekreterare
Per-Gunnar Nyström	Ledamot
Morgan Algarp	Ledamot
Barbro Strååt	Suppleant (t om 2015-05-31)
Kjell Hamberg	Suppleant
Anette Ridder	Suppleant (fr 2015-06-01)

Externrevisor har varit Carl-Erik Morin, Finnhammars Revisionsbyrå, och revisorssuppleant har varit Ulf Johansson, Finnhammars Revisionsbyrå. Internrevisor har varit Eva Sandler.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är: John-Erik Olsson, Morgan Algarp, Kjell Hamberg och Anette Ridder.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda sammanträden. Månatliga möten hålls med vår fastighetsskötare och kontakt tas med den ekonomiska förvaltaren och revisorerna i angelägna frågor.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har för 2015 utbetalts med 154 300 kr.

Ekonomi

Utfall 2015

Föreningen redovisar enligt den s.k. K2 metoden vilket bl.a. innebär att avskrivningarna är linjära.

Avskrivningstiden för våra byggnader är 100 år.

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 135 181 000 kr varav 50 153 000 kr avser mark. Fastighetens

taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 131 000 000 kr samt lokaler (garage) 4 181 000 kr.

Resultatet efter finansiella poster blev något lägre 2015 än 2014 främst beroende på att en hyresrätt, som kommer att säljas i början av 2016, har totalrenoverats. Kassaflödet, som är en viktig styrparameter, blev positivt, 246 255 kr, trots att lån amorterades med 4 000 000 kr. Lånen uppgår nu till 25 700 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Hyrorna för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 1,2 % per 2015-04-01.

Handwritten signatures and initials:
a
ud
SB
1A

Kassaflöde

Resultat efter finansiella poster	238 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	+ 1 204 132
Förändring av rörelsekapital	73 363
Försäljning av hyresrätter	+2 934 625
Pågående arbeten	-203 974
<u>Amortering av lån</u>	<u>- 4 000 000</u>
Årets kassaflöde	=246 255

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus var den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Budget 2016

Den upprättade budgeten för 2016 visar på ett negativt resultat efter finansiella poster beroende på att reglerna enligt K2 metoden inte tillåter att investeringar avskrivs utan måste belasta resultat i form av kostnader.

Flerårsöversikt (kr)

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 487 321	6 550 038	6 195 238	6 200 663
Resultat efter fin. poster	238 108	412 357	458 565	559 766
Soliditet (%)	79	76	73	72

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

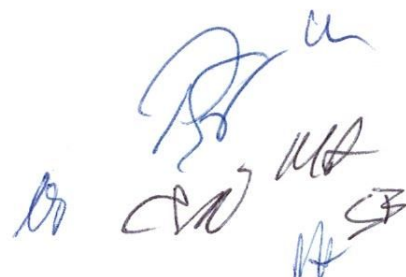
balanserad vinst	2 215 868
reservering yttre fond enligt stadgar	-405 543
årets vinst	238 108
	2 048 433

disponeras så att i ny räkning överföres	2 048 433
---	-----------

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

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 487 320	6 550 039
Summa rörelseintäkter		6 487 320	6 550 039
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 978 976	-3 574 381
Övriga externa kostnader	3	-254 428	-292 509
Arvoden och personalkostnader	4	-177 971	-171 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 204 132	-1 204 132
Summa rörelsekostnader		-5 615 507	-5 242 791
Rörelseresultat		871 813	1 307 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	5 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 743	-900 115
Summa finansiella poster		-633 705	-894 891
Resultat efter finansiella poster		238 108	412 357
Resultat före skatt		238 108	412 357
Årets resultat		238 108	412 357



Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	127 333 830	128 537 962
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		203 974	0
Summa materiella anläggningstillgångar		127 537 804	128 537 962

Summa anläggningstillgångar

127 537 804

128 537 962

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		500	1 050
Övriga fordringar		59 367	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	189 887	161 829
Summa kortfristiga fordringar		249 754	162 879

Kassa och bank

Kassa och bank		991 885	745 631
Summa kassa och bank		991 885	745 631
Summa omsättningstillgångar		1 241 639	908 510

SUMMA TILLGÅNGAR

128 779 443

129 446 472

19
a
11-53

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 001 971	92 067 346
Fond för yttre underhåll		4 917 586	4 512 044
Summa bundet eget kapital		99 919 557	96 579 390
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 810 325	1 803 511
Årets resultat		238 108	412 357
Summa fritt eget kapital		2 048 433	2 215 868
Summa eget kapital		101 967 990	98 795 258
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 700 000	29 700 000
Summa långfristiga skulder		25 700 000	29 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		291 761	88 360
Skatteskulder		4 597	501
Övriga skulder		94 299	89 407
Förutbetalda avgifter och hyror		506 647	367 190
Upplupna kostnader	9	214 149	405 756
Summa kortfristiga skulder		1 111 453	951 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 779 443	129 446 472
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
Summa ställda säkerheter		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

a
Res
För
Joh
HA
EB

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Intäkter i form av årsavgifter redovisas i den period som avses och hyresintäkter redovisas linjärt över kontraktets längd.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2,25 %
Entréer	5 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	4 490 183	4 463 214
Hyresintäkter bostäder	902 383	979 456
Hyresintäkter lokaler	15 600	15 600
Hyresintäkter garage	525 620	535 680
Hyresintäkter garage, moms	336 480	330 270
Hyresintäkter p-plats	34 060	33 280
Hyresintäkt kabel-tv	68 287	67 790
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 550	950
Påminnelseavgift	1 200	1 500
Överlåtelseavgift	5 562	8 889
Öres- och kronutjämning	-21	-18
Försäkringsersättning	9 781	12 214
Övriga rörelseintäkter	96 637	101 212
	6 487 322	6 550 037

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones, possibly representing the board or management.

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	112 330	110 360
Trädgårdsskötsel	61 791	65 887
Snöröjning/sandning	55 564	51 921
Städning grundavtal	110 566	107 130
Städning extradebiteringar	17 242	27 278
OVK	0	39 462
Brandskydd	9 775	0
Övr besiktn/kontroll	950	1 031
Serviceavtal	13 159	17 199
Hiss serviceavtal	69 894	65 213
Hyresrätt	232 091	121 152
Tvättstuga	42 950	74 917
Trapphus	5 000	11 862
Källarutrymme	0	1 488
Vind	0	475
Soprum	5 362	8 026
Dörrar och lås	25 076	34 856
Övriga gemensamma utrymmen	31 838	0
VA	145 739	23 532
Värme	1 900	4 075
Ventilation	187 321	5 562
El	17 394	12 940
Hissar	63 960	36 964
Portar	3 231	2 904
Tak	950	860
Fasader	41 488	0
Fönster	2 375	3 325
Övriga rep/underhåll utvändigt	950	0
Gård	23 338	81 251
Garage och p-platser	181 767	76 162
Försäkringsskada	0	12 214
Vattenskada	500	229 586
Övriga rep./underhåll	20 911	0
Elavgifter	224 860	232 523
Uppvärmning	1 080 012	1 062 012
Vatten	406 327	372 737
Sophämtning	243 285	174 778
Grovsopor	19 272	19 272
Fastighetsförsäkring	186 897	158 730
Självrisker	46 400	44 500
Kabel-tv	88 084	87 044
Fastighetsskatt	41 810	41 810
Kommunal fastighetsavgift	156 618	153 342
	3 978 977	3 574 380

Handwritten notes in blue ink:

- at
- BS
- SA
- CB

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	0	7 955
Förbrukningsmaterial	34 362	35 248
Övriga resekostnader	0	92
Inkasso- och KFM-avgifter	3 656	1 523
Telefon	7 746	9 288
Bredband styrelsen	4 329	4 640
Hemsida	2 012	2 690
Administration, kontorsmateriel	9 380	9 002
Styrelseomkostnader	0	3 250
Revisionsarvode extern revisor	31 250	28 250
Möteskostnader	6 089	5 957
Arvode ekonomisk förvaltn.	107 524	107 524
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	1 204
Konsultarvoden	30 401	60 364
Bankkostnader	6 491	6 121
Juridisk konsultation	2 750	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Övriga externa kostnader	0	350
Trivselkostnader	3 488	4 102
	254 428	292 510

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	151 300	145 085
Revisionsarvode intern revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	23 671	23 684
	177 971	171 769

Föreningen har inga anställda utan endast en arvoderad styrelse.

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 747 396	102 747 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 747 396	102 747 396
Ingående avskrivningar	-6 416 754	-5 212 622
Årets avskrivningar	-1 204 132	-1 204 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 620 886	-6 416 754
Utgående redovisat värde	95 126 510	96 330 642
Taxeringsvärden byggnader	85 028 000	85 028 000
Taxeringsvärden mark	50 153 000	50 153 000
	135 181 000	135 181 000
Bokfört värde byggnader	95 126 510	96 330 642
Bokfört värde mark	32 207 320	32 207 320
	127 333 830	128 537 962

u
AS
SB
MA

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	103 696	83 201
Förutbetalad kabel-TV	22 522	22 021
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	26 881	26 881
Förutbetalad fastighetsskötsel	29 375	24 625
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	2 500	2 969
Förutbetalt inkassoabonnemang	2 133	2 133
Förutbetalt avtal Loomis	1 220	0
Förutbetalad telefon	1 561	0
	189 888	161 830

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 630 731	12 436 615	4 512 044	1 803 511	412 357
Ökning av insatskapital	571 044	2 363 581			
Reservering yttre fond			405 543	-405 543	
Disposition av föregående års resultat:				412 357	-412 357
Årets resultat					238 108
Belopp vid årets utgång	80 201 775	14 800 196	4 917 587	1 810 325	238 108

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	1,77	2016-05-18	11 300 000	11 300 000
Nordea	0,35	2016-11-10	9 000 000	0
Nordea	0,77	2017-03-15	5 400 000	0
Swedbank			0	1 500 000
Swedbank			0	10 000 000
Swedbank			0	6 900 000
			25 700 000	29 700 000

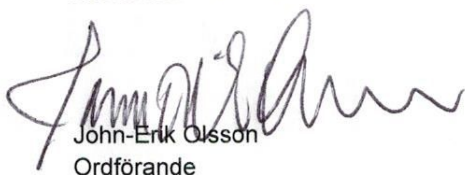
Ingen planmässig amortering görs men extra amortering görs när utrymme finns.

Handwritten signatures and initials:
a
B
S
M
H

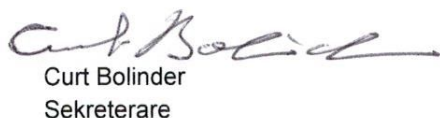
Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen räntekostnad	10 733	128 800
Upplupen kostnad värme	149 986	175 096
Upplupen kostnad el	21 430	23 611
Upplupet revisorsarvode	32 000	32 000
Upplupen kostnad energianalys	0	46 250
	214 149	405 757

Nacka den 7 / 4 2016


John-Erik Olsson
Ordförande


Marianne Holm
Kassör

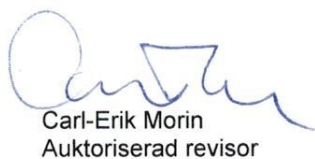

Curt Bolinder
Sekreterare


Per-Gunnar Nyström
Ledamot


Morgan Algarp
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2016


Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor


Eva Sandler
Revisor

