

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Alphyddans Ros**

769604-1941

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

#### Fastighet: Nacka Sicklaön 84:6

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Marianne Holm	Ordförande
John-Erik Olsson	Kassör fr 2008-06-01
Katrin Ekström	Sekreterare
Morgan Algarp	Ledamot
Ingegerd Werner	Ledamot tom 2008-05-31
Per-Gunnar Nyström	Ledamot
Curt Bolinder	Suppleant från 2008-06-01
Lars Nilsgården	Suppleant

Revisor har varit Håkan Larsson , KPMG; revisorssuppleant har varit Margareta Lennartsson, KPMG.  
Internrevisor har varit Eva Sandler.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är

Morgan Algarp, Marianne Holm, Katrin Ekström, Per-Gunnar Nyström och Lars Nilsgården.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2008.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 109 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtit under året.  
Föreningen upplåter med hyresrätt 17 st bostäder, 5 st lokaler, 129 st garage- och 11 st p-platser.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 125 500 kr.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.

BK Fastighetsservice har haft hand om fastighetsskötseln.

## Fastigheten

Under 2008 har följande underhållsarbeten och övriga aktiviteter utförts:

Tvättstugerenoveringen fortsatte och den i 63:an blev klar i januari.  
Energibesiktning som visade att fastigheterna har en effektiv energianvändning genomfördes.  
PCB-undersökning har genomförts. Inga förhöjda värden har konstaterats.  
OVK genomfördes, varvid en del felaktigt installerade köksfläktar konstaterades. Felen åtgärdas under början av 2009.

Ett brandinformationsmöte anordnades och en brandövning genomfördes under våren i regi av Nacka Brandförsvär.

Under 2009 planeras följande underhållsarbeten:

En långsiktig underhållsplan har upprättats och under år 2009 planeras en renovering av entréerna i 63:an och 67:an.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 96 841 000 kr varav 28 108 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 93 000 000 kr samt Lokaler 3 841 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa AB.

Likviditeten var vid årsskiftet god vilket till stor del berodde på att 952 579 kr i moms, hänförlig till garagerenoveringen, återbetalades till föreningen.

Garagerenoveringen slutreglerades och vissa ändrings- och tilläggsarbeten för 309 038 kr kostnadsfördes under året.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.  
Hyrona för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 2,35 % per 2008-07-01.

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

balanserat resultat	1 270 204
reservering yttre fond enligt stadgar	- 290 523
årets vinst	192 949
	<b>1 172 630</b>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överföres	<b>1 172 630</b>
------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	6 517 750	6 280 150
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-400 263	-434 658
Reparationer och underhåll	3	-836 761	-1 123 684
Taxebundna kostnader	4	-1 714 019	-1 583 246
Övriga driftskostnader	5	-222 268	-194 163
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-214 012	-321 399
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-156 774	-158 245
Fastighetsskatt		-189 610	-286 410
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 784 043</b>	<b>2 178 345</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad		-467 732	-467 732
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 316 311</b>	<b>1 710 613</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		32 678	48 306
Skatteränta ej skattepliktig		14 116	2 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 155 436	-1 897 811
Kapitalkostnader		-5 570	-4 628
		<b>-2 114 212</b>	<b>-1 851 633</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>202 099</b>	<b>-141 020</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		-9 150	-13 526
<b>Årets resultat</b>		<b>192 949</b>	<b>-154 546</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	99 788 364	100 256 096
Mark		32 207 320	32 207 320
		<b>131 995 684</b>	<b>132 463 416</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 995 684</b>	<b>132 463 416</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		6 552	3 373
Skattefordran		13 802	89 558
Momsfordran		0	9 644
Övriga kortfristiga fordringar		115 794	27 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 906	110 663
		<b>243 054</b>	<b>240 612</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		2 965 622	834 201
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 208 676</b>	<b>1 074 813</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>135 204 359</b>	<b>133 538 229</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		75 087 051	75 087 051
Upplåtelseavgifter		5 479 196	5 479 196
Fond yttre underhåll		2 547 892	2 257 370
		<b>83 114 140</b>	<b>82 823 616</b>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		979 681	1 424 750
Årets resultat		192 949	-154 546
		<b>1 172 630</b>	<b>1 270 204</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 286 770</b>	<b>84 093 821</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	49 200 000	49 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Utgående moms		86 584	62 723
Ingående moms		-35 455	-876 180
Leverantörsskulder		673 366	261 320
Övriga skulder		0	3 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	993 095	793 484
		<b>1 717 589</b>	<b>244 408</b>
		<b>50 917 589</b>	<b>49 444 408</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>135 204 359</b>	<b>133 538 229</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter och fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

<b>Avskrivningar i procent</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Byggnad	0,24 %	0,24 %
Fastighetsförbättringar	2,25 %	2,25 %

### 1 Årsavgifter, hyror mm

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Årsavgifter	4 285 056	4 269 490
Hyror bostäder	1 202 778	1 191 398
Hyror lokaler	11 250	10 500
Hyror garage	792 339	614 775
Hyror bilplatser	32 500	34 320
Överlåtelse-/pansättningsavgift	8 200	11 028
Diverse intäkter	87 881	78 645
Kabel-TV intäkter	91 295	68 544
Förseningsavgift	2 200	1 450
Bostadsrättstillägg	4 251	0
	<b>6 517 750</b>	<b>6 280 150</b>

### 2 Fastighetsskötsel och städning

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Snöröjning	36 176	28 763
Grovsopor	30 692	119 712
Hiss	58 032	49 412
Serviceavtal	8 766	4 185
Städning extra	0	10 313
Fastighetsskötsel entreprenad	74 718	72 390
Städning entreprenad	89 733	84 410
Gård	89 384	57 447
Förbrukningsmaterial	12 762	8 026
	<b>400 263</b>	<b>434 658</b>

### 3 Reparationer och underhåll

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hyreslägenhet	11 624	229 726
Fasad	0	1 235
Trapphus	9 965	96 125
Vind/källare	4 467	2 925
Gården	3 759	161 723
Garage/p-plats	341 106	27 245
VVS	55 156	105 815
Vitvaror	0	18 282
Värmeanläggning	0	20 699
Tvättstuga	163 128	149 343
Elinstallationer	22 253	15 371
Hiss	34 395	21 538
Försäkringsskador	0	11 191
Vattenskada	91 592	125 739
Ventilation	39 412	11 070
Fönster	0	2 418
Portar	3 456	6 978
Konsult	19 605	488
Lås	10 934	81 153
Fastighetsunderhåll	25 909	34 620
	<b>836 761</b>	<b>1 123 684</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Vattenkostnader	252 079	309 565
Värmekostnader	1 060 275	989 992
El-och gaskostnader	279 484	189 182
Sophämtning	122 181	94 507
	<b>1 714 019</b>	<b>1 583 246</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Försäkringskostnader	100 188	77 895
Kabel-TV	122 080	116 268
	<b>222 268</b>	<b>194 163</b>



## 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Bilersättning skattefri	3 193	7 384
Styrelseomkostnader	0	5 589
Revisionsarvode	47 750	28 625
Förvaltningsarvode	92 816	90 360
Konsultarvode	29 151	40 847
Administration	17 829	15 286
Trivselkostnader	2 502	5 534
Hysesförluster	0	67 492
Telefon	6 233	10 133
Bredband	4 080	4 520
Avgift organisation	4 171	4 171
Kortidsinventarier	6 287	41 458
	<b>214 012</b>	<b>321 399</b>

## 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Arbetsgivaravgifter	31 274	33 505
Löneskatt	0	340
Styrelsearvode	123 000	121 900
Revisorsarvode (internt)	2 500	2 500
	<b>156 774</b>	<b>158 245</b>

## 8 Avskrivningar byggnad

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Byggnad	217 732	217 732
Fastighetsförbättringar	250 000	250 000
	<b>467 732</b>	<b>467 732</b>

## 9 Byggnad

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	101 789 806	93 279 290
Inköp	0	8 510 516
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 789 806</b>	<b>101 789 806</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 533 710	-1 065 978
Årets avskrivningar	-467 732	-467 732
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 001 442</b>	<b>-1 533 710</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 788 364</b>	<b>100 256 096</b>
Taxeringsvärden byggnader	68 733 000	68 733 000
Taxeringsvärden mark	28 108 000	28 108 000
	<b>96 841 000</b>	<b>96 841 000</b>

### 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalad försäkring	49 118	51 070
Förutbetalad kabel-TV	32 320	30 520
Förutbetalt vatten	0	24 721
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	3 047	2 438
Förutbetalt inkassoabonnemang	1 914	1 914
Förutbetalad hisservice	20 507	0
	<b>106 906</b>	<b>110 663</b>

### 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 087 051	5 479 196	2 257 369	1 424 750	-154 546
Avsättning yttre fond			290 523	-290 523	
Disposition av föregående års resultat:				-154 546	154 546
Årets resultat					192 949
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 087 051</b>	<b>5 479 196</b>	<b>2 547 892</b>	<b>979 681</b>	<b>192 949</b>

### 12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank	4,15%	2015-10-26	10 000 000	10 000 000
Swedbank	3,13%	2010-03-10	10 000 000	10 000 000
Swedbank	5,39%	rörligt	12 300 000	12 300 000
Swedbank	4,23%	2009-01-26	4 000 000	4 000 000
Swedbank	5,39%	rörligt	12 900 000	12 900 000
			<b>49 200 000</b>	<b>49 200 000</b>

### 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	346 300	332 700
Förutbetalda avgifter och hyror	473 547	286 784
Upplupet revisorsarvode	20 000	20 000
Upplupet styrelsearvode	123 000	121 000
Upplupen arbetsgivareavgift	30 248	33 000
	<b>993 095</b>	<b>793 484</b>

Nacka den 2009

Marianne Holm  
Ordförande

John-Erik Olsson  
Kassör

Katrin Ekström  
Sekreterare

Morgan Algarp  
Ledamot

Per-Gunnar Nyström  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2009

Håkan Larsson