

Årsredovisning

för

Brf Alphyddans Ros

769604-1941

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Fastighet: Nacka Sicklaön 84:6 och 84:7.

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
Lars Nilsgården	Suppleant
Torbjörn Eriksson	Suppleant

Katrin Ekström var sekreterare fram till stämman 2009-05-05.

Externrevisor har varit Håkan Larsson, KPMG, och internrevisor har varit Eva Sandler.
I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är:
Curt Bolinder, John-Erik Olsson och Lars Nilsgården.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2009.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Två hyresrättslägenheter har under året omvandlats till bostadsrätter. Båda lägenheterna har renoverats och en såldes i december 2009 och den andra i början av 2010.

Fastigheten består av 110 medlemslägenheter varav 8 har överlåtits under året.
Föreningen upplåter med hyresrätt 16 bostäder, 5 lokaler (förråd), 127 garageplatser för bilar samt 11 p-platser.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.
Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 139 500 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.
Den tekniska förvaltningen sköttes under perioden januari till juni 2009 av BK Fastighetsservice. Efter att ha tecknat ett nytt avtal sköts den tekniska förvaltningen från juli 2009 av Nacka Drift & Skötsel AB.



Fastigheten

Under 2009 har ett omfattande renoverings- och upprustningsprogram genomförts och bland dessa kan nämnas följande:

- Entréerna har renoverats och offerter inhämtades från fyra företag nämligen Skanska, TL Bygg, Nacka Snickerier och Värmdö Bygg. Värmdö Bygg hade den fördelaktigaste offerten och blev därför den entreprenör som fick uppdraget.
- Belysning har satts upp mellan fastigheterna.
- Fasad- och trappbelysning har monterats på stenfasaderna.
- Fasadvätt har utförts på den norra fasaden på fastighet 63.
- Det trasiga staketet vid fastighet 63, som utgjorde en säkerhetsrisk, har lagats.
- Ny parkeringsautomat har införskaffats.

Under 2010 planeras bl.a. följande underhållsarbeten:

- Målning av våningsplan.
- Byte av radiatorventiler.

Ekonomi

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 581 455 kr vilket är 379 356 kr bättre än föregående år. Kostnaderna är 418 642 kr högre än föregående år. Detta beror uteslutande på de två hyreslägenheter som har renoverats för 508 603 kr innan försäljning. Den låga räntan har haft en positiv effekt på räntekostnaderna som är 776 368 kr lägre än föregående år.

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 (garage) 3 841 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Likviditeten var vid årsskiftet god vilket bl.a. berodde på försäljning av en av de två hyresrätter som under 2009 omvandlades till bostadsrätt. Kassatillgångarna kommer att användas för att under det första kvartalet 2010 göra amorteringar på föreningens lån.

Amortering av lån har under 2009 gjorts med 2 milj, kr.

Renoveringen av entréerna, som kostade 957 591 kr, skrivs av på 20 år.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Hyror för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 2,64% per 2009-01-01.



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

balanserat resultat	1 172 630
reservering yttre fond enligt stadgar	- 290 523
årets vinst	578 614
	1 460 721

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överföres	1 460 721
------------------------	------------------

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning	Not	2009-01-01	2008-01-01
		-2009-12-31	-2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	6 576 019	6 517 750
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-431 973	-400 263
Reparationer och underhåll	3	-1 109 282	-836 761
Taxebundna kostnader	4	-1 680 349	-1 714 019
Övriga driftskostnader	5	-231 110	-222 268
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-209 474	-214 012
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-171 024	-156 774
Fastighetskatt		-198 682	-189 610
Rörelseresultat före avskrivningar		2 544 125	2 784 043
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-588 187	-467 732
Rörelseresultat		1 955 938	2 316 311
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 803	32 678
Skatteränta ej skattepliktig		54	14 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 379 068	-2 155 436
Kapitalkostnader		-6 272	-5 570
		-1 374 483	-2 114 212
Resultat efter finansiella poster		581 455	202 099
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-2 841	-9 150
Årets resultat		578 614	192 949

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	100 157 767	99 788 364
Mark		32 207 320	32 207 320
		132 365 087	131 995 684
Summa anläggningstillgångar		132 365 087	131 995 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		3 397	6 552
Skattefordran		9 269	13 802
Övriga kortfristiga fordringar		0	115 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	140 009	106 906
		152 675	243 054
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		2 978 433	2 965 622
Summa omsättningstillgångar		3 131 108	3 208 676
Summa tillgångar		135 496 195	135 204 359



Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		75 658 095	75 087 051
Upplåtelseavgifter		6 898 567	5 479 196
Fond yttre underhåll		2 838 416	2 547 892
		85 395 078	83 114 140
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		882 107	979 681
Årets resultat		578 614	192 949
		1 460 721	1 172 630
Summa eget kapital		86 855 799	84 286 770
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	47 200 000	49 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Utgående moms		0	86 584
Momsskuld		124 615	0
Ingående moms		0	-35 455
Leverantörsskulder		697 695	673 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	618 086	993 095
		1 440 396	1 717 589
		48 640 396	50 917 589
Summa eget kapital, och skulder		135 496 195	135 204 359
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter och fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Avskrivningar i procent	2009	2008
Byggnad	0,32 %	0,24 %
Fastighetsförbättringar	2,25 %	2,25 %
Entré	5,00 %	0,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	4 287 864	4 285 056
Hyror bostäder	1 213 919	1 202 778
Hyror lokaler	11 000	11 250
Hyror garage	824 121	792 339
Hyror bilplatser	32 604	32 500
Överlåtelse-/pansättningsavgift	7 400	8 200
Diverse intäkter	81 776	87 881
Kabel-TV intäkter	98 880	91 295
Förseningsavgift	1 450	2 200
Bostadsrättstillägg	17 004	4 251
	6 576 018	6 517 750

[Handwritten signatures and initials]

2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Snöröjning	53 028	36 176
Grovsopor	18 826	30 692
Hiss	49 725	58 032
Serviceavtal	9 375	8 765
Fastighetsskötsel entreprenad	89 359	74 718
Städning entreprenad	105 733	89 733
Gård	88 070	89 384
Förbrukningsmaterial	17 857	12 762
	431 973	400 262

3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hyseslägenhet	535 969	11 624
Fasad	63 750	0
Trapphus	1 534	9 965
Vind/källare	0	4 467
Gården	89 238	3 759
Garage/p-plats	127 197	341 106
VVS	93 737	55 156
Tvättstuga	16 780	163 128
Elinstallationer	13 668	22 253
Hiss	9 366	34 395
Försäkringsskador	1 000	0
Vattenskada	0	91 592
Ventilation	87 542	39 412
Portar	0	3 456
Konsult	0	19 605
Soprum/sophus	5 549	0
Lås	19 726	10 934
Stambyte	5 500	0
Fastighetsunderhåll	38 725	25 909
	1 109 281	836 761

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	256 892	252 079
Värmekostnader	1 027 711	1 060 275
El-och gaskostnader	247 668	279 484
Sophämtning	148 078	122 181
	1 680 349	1 714 019

5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäringsskostnader	101 830	100 188
Kabel-TV	129 280	122 080
	231 110	222 268

[Handwritten signatures and initials]

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Bilersättning skattefri	289	3 193
Styrelseomkostnader	266	0
Revisionsarvode	40 250	47 750
Förvaltningsarvode	96 516	92 816
Konsultarvode	10 725	29 151
Administration	25 105	17 828
Trivselkostnader	2 718	2 502
Hysesförluster	5 496	0
Telefon	7 298	6 233
Bredband	4 080	4 080
Avgift organisation	4 486	4 171
Möteskostnader	500	0
Kortidsinventarier	11 744	6 287
	209 473	214 011

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2009	2008
Arbetsgivaravgifter	31 524	31 274
Styrelsearvode	137 000	123 000
Revisorsarvode (internt)	2 500	2 500
	171 024	156 774

8 Avskrivningar byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	290 308	217 732
Fastighetsförbättringar	250 000	250 000
Entré	47 879	0
	588 187	467 732

9 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	101 789 806	101 789 806
Inköp	957 591	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 747 397	101 789 806
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 001 442	-1 533 710
Årets avskrivningar	-588 187	-467 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 589 629	-2 001 442
Utgående redovisat värde	100 157 768	99 788 364
Taxeringsvärden byggnader	68 733 000	68 733 000
Taxeringsvärden mark	28 108 000	28 108 000
	96 841 000	96 841 000



10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda försäkring	52 712	49 118
Förutbetalda kabel-TV	32 320	32 320
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	3 047	3 047
Förutbetalt inkassoabonnemang	1 914	1 914
Förutbetalda hisservice	25 391	20 507
Förutbetalda fastighetsskötsel	24 625	0
	140 009	106 906

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	2 547 893	979 681	192 949
Förändring under året	571 044	1 419 371			
Avsättning yttre fond			290 523	-290 523	
Disposition av föregående års resultat:				192 949	-192 949
Årets resultat					578 614
Belopp vid årets utgång	75 658 095	6 898 567	2 838 416	882 107	578 614

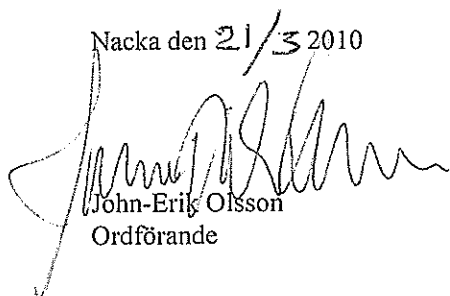
12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
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	1,25%	rörligt	11 300 000	12 300 000
Swedbank	2,69%	2010-01-15	4 000 000	4 000 000
Swedbank	1,26%	rörligt	11 900 000	12 900 000
			47 200 000	49 200 000

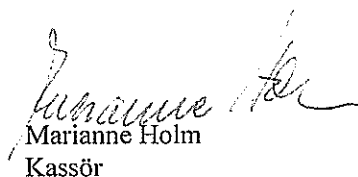
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	45 672	346 300
Förutbetalda avgifter och hyror	374 879	473 547
Upplupet revisorsarvode	30 000	20 000
Upplupet styrelsearvode	137 000	123 000
Upplupen arbetsgivareavgift	30 535	30 248
	618 086	993 095

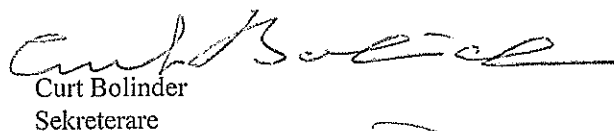
Nacka den 21/3 2010



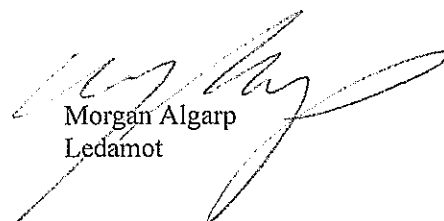
John-Erik Olsson
Ordförande



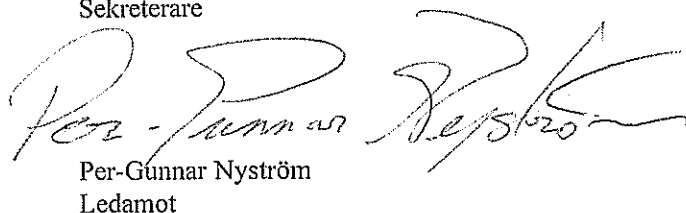
Marianne Holm
Kassör



Curt Bolinder
Sekreterare



Morgan Algarp
Ledamot



Per-Gunnar Nyström
Ledamot

Revisorspåteckning

Väl
-Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2010



Håkan Larsson



Eva Sandler



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros

Org nr 769604-1941


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 mars 2010


Håkan Larsson
Godkänd revisor FAR-SRS


Eva Sandler