

Årsredovisning
för
Brf Alphyddans Ros

769604-1941

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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

Fastighet och Medlemsinformation

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

Fastigheten består av 114 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtits under året. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 46 500 kr/m². Föreningen har under året omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt och upplåter nu med hyresrätt 12 st lägenheter, 5 st 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 garanterad 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa. Samtliga medlemmar har en bostadsrättsförsäkring i Trygg Hansa.

Förvaltning

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

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
Kjell Hamberg	Suppleant

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

gn CB
BR "K
Ulf

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är: Marianne Holm, Curt Bolinder, Per-Gunnar Nyström och Barbro Strååt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2014.

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 revisorn i angelägna frågor.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har för 2014 utbetalts med 148 085 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Under 2014 erbjöds alla boende i vår förening att genomgå en kurs i hjärt/lungräddning. Utbildningen var mycket uppskattad och föreningen har också införskaffat två hjärtstartare s.k. defibrillatorer.
- OVK besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts under 2014 och slutfördes i början på 2015.
- Under 2014 upprustades och besiktades våra lekplatser. ! övrigt utfördes inga större reparationer
- En hyresrätt kommer i början av 2015 att omvandlas till bostadsrätt och säljas.

Byggnadens tekniska status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrumsrenovering	2003/2004
Garagerenovering	2007
Portar/Entréer	2009

<u>Planerad åtgärd enligt Underhållsplan</u>	<u>År</u>	<u>Kostnad</u>
Stampolning	2015	150 000
Nytt torkskåp	2015	30 000
Värmeåtervinning	2016	2 500 000
Byte av fläktar	2016	400 000

Ekonomi

Utfall 2014

Föreningen har tidigare tillämpat progressiv avskrivning men från och med 2014 är detta inte längre tillåtet utan avskrivningarna är nu linjära och föreningen redovisar enligt den s.k. K2 metoden. Den förändrade principen gör att avskrivningarna för 2014 ökar med ca 500 000 kr i jämförelse med den gamla metoden. Den förändrade avskrivningsmetoden påverkar inte kassaflödet. Avskrivningstiden för byggnader är satt till 100 år.

Årets resultat efter finansiella poster är något lägre än föregående års främst beroende på de ändrade avskrivningsreglerna. Kostnaderna är 300 000 kr lägre än föregående år vilket beror på att ett antal kostnadsposter var lägre 2014 än 2013.

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.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Hyrorna för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 1,5 % per 2014-04-01.

Jan SF H M
13

Kassaflöde

Resultat efter finansiella poster	412 357
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	+ 1 204 132
Förändring av rörelsekapital	- 219 501
Försäljning av hyresrätter	+ 2 274 489
<u>Amortering av lån</u>	<u>- 5 000 000</u>
Årets kassaflöde	= - 1 328 523

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus var den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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 2015

Den upprättade budgeten för 2015 visar på ett litet positivt resultat efter finansiella poster.

Flerårsöversikt (kr)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 550 038	6 195 238	6 200 663	6 542 746
Resultat efter fin. poster	412 357	458 565	559 766	597 159
Soliditet (%)	76	73	72	68

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 obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 209 054
reservering yttre fond enligt stadgar	-405 543
årets vinst	412 357
	2 215 868
disponeras så att i ny räkning överföres	2 215 868

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 550 039	6 195 238
Summa rörelseintäkter		6 550 039	6 195 238
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 574 381	-3 490 881
Övriga externa kostnader	3	-292 509	-260 227
Arvoden och personalkostnader	4	-171 769	-184 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 204 132	-696 093
Summa rörelsekostnader		-5 242 791	-4 631 441
Rörelseresultat		1 307 248	1 563 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 224	4 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900 115	-1 109 845
Summa finansiella poster		-894 891	-1 105 232
Resultat efter finansiella poster		412 357	458 565
Resultat före skatt		412 357	458 565
Årets resultat		412 357	458 565

Handwritten signatures and initials:
Joh CB
MT
97

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	128 537 962	129 742 094
Summa materiella anläggningstillgångar		128 537 962	129 742 094
Summa anläggningstillgångar		128 537 962	129 742 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 050	917
Övriga fordringar		0	249 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	161 829	157 243
Summa kortfristiga fordringar		162 879	408 092
Kassa och bank			
Kassa och bank		745 631	2 074 155
Summa kassa och bank		745 631	2 074 155
Summa omsättningstillgångar		908 510	2 482 247
SUMMA TILLGÅNGAR		129 446 472	132 224 341

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and a date.

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 067 346	89 792 857
Fond för yttre underhåll		4 512 044	4 106 500
Summa bundet eget kapital		96 579 390	93 899 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 803 511	1 750 489
Årets resultat		412 357	458 565
Summa fritt eget kapital		2 215 868	2 209 054
Summa eget kapital		98 795 258	96 108 411
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	29 700 000	34 700 000
Summa långfristiga skulder		29 700 000	34 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 360	227 714
Skatteskulder		501	0
Övriga skulder		89 407	261 147
Förutbetalda avgifter och hyror		367 190	181 644
Upplupna kostnader	9	405 756	745 425
Summa kortfristiga skulder		951 214	1 415 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 446 472	132 224 341
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
Summa ställda säkerheter		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

900 SB
FR H 100
93

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och föreningen följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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.

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,25 %
Entréer	5,00 %

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	4 463 214	4 058 914
Hyresintäkter bostäder	979 456	1 030 358
Hyresintäkter lokaler	15 600	14 100
Hyresintäkter garage	535 680	523 820
Hyresintäkter garage, moms	330 270	353 040
Hyresintäkter p-plats	33 280	34 320
Hyresintäkt kabel-tv	67 790	55 600
Nycklar/lås vidarefakturering	950	4 050
Påminnelseavgift	1 500	850
Överlåtelseavgift	8 889	8 852
Öres- och kronutjämning	-18	-17
Försäkringsersättning	12 214	0
Övriga rörelseintäkter	101 212	111 351
	6 550 037	6 195 238

Handwritten notes and signatures:
SB H
90

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	110 360	108 685
Trädgårdsskötsel	65 887	82 496
Snöröjning/sandning	51 921	61 612
Städning grundavtal	107 130	101 740
Städning extradebiteringar	27 278	17 978
OVK	39 462	0
Övr besiktn/kontroll	1 031	0
Serviceavtal	17 199	9 222
Hiss serviceavtal	65 213	62 383
Hyresrätt	121 152	7 820
Tvättstuga	74 917	28 922
Trapphus	11 862	2 752
Källarutrymme	1 488	3 303
Vind	475	1 950
Soprum	8 026	3 255
Dörrar och lås	34 856	61 096
VA	23 532	168 384
Värme	4 075	13 920
Ventilation	5 562	0
EI	12 940	31 469
Hissar	36 964	27 297
Portar	2 904	15 925
Tak	860	257 925
Fasader	0	2 369
Fönster	3 325	2 790
Gård	81 251	27 842
Garage och p-platser	76 162	102 021
Försäkringsskada	12 214	0
Vattenskada	229 586	32 153
Elavgifter	232 523	248 689
Uppvärmning	1 062 012	1 075 842
Vatten	372 737	326 911
Sophämtning	174 778	160 821
Grovsopor	19 272	19 272
Fastighetsförsäkring	158 730	144 569
Självrisker	44 500	0
Kabel-tv	87 044	85 198
Fastighetsskatt	41 810	41 810
Kommunal fastighetsavgift	153 342	152 460
	3 574 380	3 490 881

Handwritten signatures and initials:
CML CB
H
11

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	7 955	29 991
Förbrukningsmaterial	35 248	36 143
Övriga resekostnader	92	0
Inkasso- och KFM-avgifter	1 523	3 364
Telefon	9 288	6 695
Bredband styrelsen	4 640	3 850
Hemsida	2 690	1 455
Administration, kontorsmateriel	9 002	6 934
Styrelseomkostnader	3 250	3 849
Revisionsarvode extern revisor	28 250	29 250
Möteskostnader	5 957	500
Arvode ekonomisk förvaltn.	107 524	107 524
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 204	3 220
Konsultarvoden	60 364	7 094
Bankkostnader	6 121	8 507
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
Dataprogram	0	2 195
Övriga externa kostnader	350	0
Trivselkostnader	4 102	4 650
	292 510	260 229

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	145 085	151 300
Revisionsarvode intern revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden	0	2 500
Bilersättning, skattefri	0	230
Sociala avgifter	23 684	27 210
	171 769	184 240

Föreningen har inga anställda utan endast en arvoderad styrelse.

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 747 396	102 747 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 747 396	102 747 396
Ingående avskrivningar	-5 212 622	-4 516 529
Årets avskrivningar	-1 204 132	-696 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 416 754	-5 212 622
Utgående redovisat värde	96 330 642	97 534 774
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	96 330 642	97 534 774
Bokfört värde mark	32 207 320	32 207 320
	128 537 962	129 742 094

Handwritten signatures and initials:
SM SB H MF
SS

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	83 201	75 530
Förutbetald kabel-TV	22 021	21 761
Förutbetald ekonomisk förvaltning	26 881	26 881
Förutbetald fastighetsskötsel	24 625	24 625
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	2 969	2 969
Förutbetalt inkassoabonnemang	2 133	0
Förutbetalt bredband	0	350
Förutbetalt avtal hemsida	0	270
Förutbetald telefon	0	1 238
Förutbetalt avtal Loomis	0	1 094
Förutbetalt avtal Avtre	0	383
Förutbetalt vinterunderhåll	0	2 142
	161 830	157 243

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 671 775	12 121 082	4 106 501	1 750 489	458 565
Ökning av insatskapital	1 958 956	315 533			
Reservering yttre fond			405 543	-405 543	
Disposition av föregående års resultat:				458 565	-458 565
Årets resultat					412 357
Belopp vid årets utgång	79 630 731	12 436 615	4 512 044	1 803 511	412 357

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	1,77	2016-05-18	11 300 000	0
Swedbank	4,15	2015-11-10	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,87	2015-04-10	6 900 000	6 900 000
Swedbank	1,03	3 mån	1 500 000	6 500 000
Swedbank			0	11 300 000
			29 700 000	34 700 000

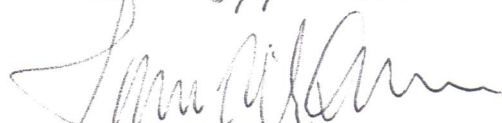
Ingen planmässig amortering görs men extra amortering görs när utrymme finns.

[Handwritten signatures and initials]


Not 9 Upplupna kostnader


	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen räntekostnad	128 800	165 000
Upplupen kostnad värme	175 096	146 289
Upplupen kostnad el	23 611	22 800
Upplupet revisorsarvode	32 000	35 000
Upplupen kostnad energianalys	46 250	0
Upplupen avgiftsfri månad	0	376 334
	405 757	745 423

Nacka 8/4 2015


John-Erik Olsson
Ordförande


Marianne Holm
Kassör


Curt Bolinder
Sekreterare

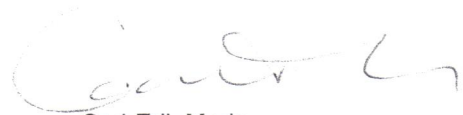

Per-Gunnar Nyström
Ledamot


Morgan Algarp
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

14/4 - 2015


Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor


Eva Sandler
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros**
Org.nr. 769604-1941

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2014-01-01—2014-12-31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisor väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2014-01-01—2014-12-31.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby 2015-04-14

Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor