

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Alphyddans Ros**

769604-1941

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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. finns på vår hemsida [www.alphyddansros.se](http://www.alphyddansros.se).

##### Fastigheten

Föreningens fastigheter Nacka Sicklaön 84:6 och 84:7 byggdes 1965 och har värdeår 1965. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9509 kvm och utgörs av lägenhetsyta. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom If Skadeförsäkring AB fram till och med 2018-06-30 och därefter har Nordeuropa tagit över.

##### Förvaltning

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

##### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bergvärmeprojektet som startade 7 november 2017 driftsattes under januari 2018. Slutbesiktning genomfördes enligt plan i januari 2018.

Ett antal planeringsmöten har skett tillsammans med Nacka kommun avseende byte av garagets tätskikt.

Den hyresrätt som renoverades under slutet av 2017 såldes under början av 2018.

Under slutet av 2018 renoverades en hyresrätt som omvandlas till bostadsrätt 2019. Därefter har föreningen 8 hyreslägenheter kvar.

##### Teknisk status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrumsrenovering	2003/2004
Garagerenovering	2007
Portar/Entréer	2009
Nya hissar	2017
Införande av bergvärme	2017/2018

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 118 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits och 1 har ombildats. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 51 423 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen upplåter nu med hyresrätt 8 st lägenheter, 5 st lokaler (förråd), 127 garageplatser för bilar, 11 p-platser utomhus samt 4 betalplatser för besökande. Av garageplatserna uthyres ca 25% till personer som inte bor i vår förening. Medlem i föreningen är garanterad en garageplats inom 3 månader efter förfrågan.

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

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kjell Hamberg	Ordförande
Marianne Holm	Kassör
Curt Bolinder	Sekreterare
Per-Gunnar Nyström	Ledamot
Morgan Algarp	Ledamot
Eva Sandler	Suppleant
Zandra Idenius	Suppleant (t.o.m 2018-05-14)
Carl-Henry Persson	Suppleant (f.o.m 2018-05-14)

Externrevisor har varit Carl-Erik Morin, Finnhammars Revisionsbyrå.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är: Curt Bolinder, Marianne Holm, Per-Gunnar Nyström, Eva Sandler och Carl-Henry Persson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvodet till styrelse och internrevisor har för 2018 utbetalts med 154 700 kr.

## Ekonomi

### Utfall 2018

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 148 180 000 kr varav 55 180 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 144 000 000 kr samt lokaler (garage) 4 180 000 kr.

Våra lån uppgår till 25.700.000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2018-01-01. Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 1,6% från 2018-04-01.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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 2019

Den upprättade budgeten för 2019 visar ett positivt resultat på 461 359 kr.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 800 674	6 546 926	6 469 833	6 487 321
Resultat efter fin. poster	923 218	-3 587 968	297 979	238 108
Soliditet (%)	78	79	80	79
Årsavgift/kvm	506	480	477	0
Lån/kvm boyta	2 703	2 703	2 703	0
El/kvm totyta	56	26	26	0
Värme/kvm totyta	69	120	123	0
Vatten/kvm totyta	45	41	46	0
Avsättning fond/kvm totyta	47	47	47	0

*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.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 336 349	19 715 261	1 213 921	6 050 078	-3 587 968	<b>104 727 641</b>
Ökning av insatskapital	571 044	2 654 456				<b>3 225 500</b>
Reservering yttre fond			444 540	-444 540		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-3 587 968	3 587 968	<b>0</b>
Årets resultat					923 217	<b>923 217</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>81 907 393</b>	<b>22 369 717</b>	<b>1 658 461</b>	<b>2 017 570</b>	<b>923 217</b>	<b>108 876 358</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 462 110
reservering yttre fond enligt stadgar	-444 540
ianspråkstagande av yttre fond	0
årets vinst	923 218
	<b>2 940 788</b>

disponeras så att	
ianspråkstagande av yttre fond	0
i ny räkning överföres	2 940 788
	<b>2 940 788</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	6 800 675	6 546 926
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 800 675</b>	<b>6 546 926</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-3 764 838	-8 306 049
Övriga externa kostnader	3	-283 637	-261 146
Arvoden och personalkostnader	4	-184 639	-186 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 459 132	-1 204 132
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 692 246</b>	<b>-9 957 715</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 108 429</b>	<b>-3 410 789</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 190	23 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 401	-201 091
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-185 211</b>	<b>-177 179</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>923 218</b>	<b>-3 587 968</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>923 218</b>	<b>-3 587 968</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>923 218</b>	<b>-3 587 968</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	127 291 434	126 891 741
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 291 434</b>	<b>126 891 741</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 291 434</b>	<b>126 891 741</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 000	400
Övriga fordringar		0	260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	195 060	595 596
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>198 060</b>	<b>596 256</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		8 006 371	6 395 053
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 006 371</b>	<b>6 395 053</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 204 431</b>	<b>6 991 309</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>135 495 865</b>	<b>133 883 050</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		104 277 110	101 051 610
Fond för yttre underhåll		1 658 460	1 213 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 935 570</b>	<b>102 265 530</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 017 570	6 050 078
Årets resultat		923 218	-3 587 968
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 940 788</b>	<b>2 462 110</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>108 876 358</b>	<b>104 727 640</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	25 700 000	25 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 700 000</b>	<b>25 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		163 341	2 587 569
Skatteskulder		16 032	15 324
Övriga skulder		117 635	18 082
Förutbetalda avgifter och hyror		390 173	570 660
Upplupna kostnader	9	232 326	263 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>919 507</b>	<b>3 455 410</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 495 865</b>	<b>133 883 050</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	923 218	-3 587 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 459 132	1 204 132
Betald skatt	708	8 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 383 058</b>	<b>-2 375 326</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-2 600	44 000
Förändring av kortfristiga fordringar	400 796	-373 327
Förändring av leverantörsskulder	-2 424 227	2 145 667
Förändring av kortfristiga skulder	-112 383	-40 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>244 644</b>	<b>-599 179</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar (bergvärme)	-1 858 825	-1 966 175
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 858 825</b>	<b>-1 966 175</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	3 225 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 225 500</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 611 319</b>	<b>-2 565 354</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	6 395 053	8 960 406
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 006 372</b>	<b>6 395 052</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	44 år
Portar	20 år
Värmeanläggning	15 år

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Nacka kommun tillåter inte avstängning av rondellen på garagets tak förrän arbetet med studenthus två är avslutat varför byte av garagets tätskikt senareläggs till 2020. Planering och upphandling påbörjas under hösten 2019.

Fasaderna på både Alphyddevägen 63 och 67 kommer att inspekteras för att säkerställa att rasrisk inte föreligger

Ny energideklaration kommer att genomföras

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	4 812 307	4 561 065
Hysesintäkter bostäder	726 735	775 065
Hysesintäkter lokaler	15 600	15 600
Hysesintäkter garage	594 031	578 403
Hysesintäkter garage, moms	295 503	282 640
Hysesintäkter p-plats	38 470	38 860
Hysesintäkt kabel-tv	69 750	69 000
Hysesintäkt bredband	120 105	119 340
Påminnelseavgift	3 300	4 200
Överlåtelseavgift	10 188	3 348
Öres- och kronutjämning	185	-4
Övriga rörelseintäkter	114 500	99 408
	<b>6 800 674</b>	<b>6 546 925</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	123 629	136 453
Trädgårdsskötsel	84 802	84 765
Snöröjning/sandning	47 190	36 216
Städning grundavtal	117 480	115 188
Städning extradebiteringar	21 750	21 103
Brandskydd	45 289	0
Övr besiktn/kontroll	8 660	500
Serviceavtal	28 698	33 066
Hiss serviceavtal	0	16 516
Hysesrätt	128 290	162 732
Tvättstuga	33 410	72 395
Trapphus	46 110	0
Soprum	10 438	6 675
Dörrar och lås	45 715	10 671
VA	42 957	41 831
Värme	66 524	24 328
Ventilation	4 406	4 120
El	5 288	34 784
Kabel-tv/bredband/porttele	0	2 873
Hissar	270 652	4 592 746
Portar	1 793	44 968
Tak	0	2 712
Fasader	2 885	0
Fönster	1 051	0
Gård	12 585	47 733
Garage och p-platser	39 647	65 356
Vattenskada	4 750	0
Övriga rep./underhåll	538	500
Elavgifter	532 742	247 775
Uppvärmning	655 166	1 143 104
Vatten	425 906	393 754
Sophämtning	260 184	167 661
Grovsopor	22 914	103 487
Fastighetsförsäkring	240 159	263 100
Kabel-tv	93 316	91 856
Bredband	129 651	129 591
Fastighetsskatt	41 800	41 800
Kommunal fastighetsavgift	168 462	165 690
	<b>3 764 837</b>	<b>8 306 049</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsinventarier	8 869	1 864
Förbrukningsmaterial	37 790	20 378
Inkasso- och KFM-avgifter	5 324	3 750
Telefon	0	3 404
Hemsida	1 798	2 287
Administration, kontorsmaterie	10 999	9 214
Styrelseomkostnader	659	919
Revisionsarvode extern revisor	31 250	32 750
Möteskostnader	0	4 150
Arvode ekonomisk förvaltn.	119 016	117 036
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 429	0
Konsultarvoden	50 750	52 265
Bankkostnader	6 922	6 658
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Trivselkostnader	2 748	1 475
	<b>283 636</b>	<b>261 147</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode	154 700	152 320
Revisionsarvode intern revisor	0	3 000
Sociala avgifter	29 939	31 068
	<b>184 639</b>	<b>186 388</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	104 713 571	102 747 396
Inköp	1 858 825	1 966 175
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 572 396</b>	<b>104 713 571</b>
Ingående avskrivningar	-10 029 150	-8 825 018
Årets avskrivningar	-1 459 132	-1 204 132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 488 282</b>	<b>-10 029 150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 084 114</b>	<b>94 684 421</b>
Taxeringsvärden byggnader	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärden mark	55 180 000	55 180 000
	<b>148 180 000</b>	<b>148 180 000</b>
Bokfört värde byggnader	95 084 114	94 684 421
Bokfört värde mark	32 207 320	32 207 320
	<b>127 291 434</b>	<b>126 891 741</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	79 039	161 120
Förutbetald inkassoabonnemang	0	2 133
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	0	2 874
Förutbetalt bredband	32 385	32 385
Förutbetald kabel-tv	23 831	23 327
Förutbetald fastighetsskötsel	30 430	29 375
Förutbetald ekonomisk förvaltning	29 375	29 754
Upplupen intäkt Kone	0	314 628
	<b>195 060</b>	<b>595 596</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,20	2020-05-20	11 300 000	11 300 000
Nordea	0,23	2019-11-12	9 000 000	9 000 000
Nordea	0,67	2019-03-15	5 400 000	5 400 000
			<b>25 700 000</b>	<b>25 700 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

## Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad låneräntor	20 580	27 608
Upplupen kostnad värme	71 741	168 363
Upplupen kostnad el	105 351	33 199
Upplupen kostnad revision	33 000	33 000
Upplupen kostnad grovsopor	1 654	1 606
	<b>232 326</b>	<b>263 776</b>

Nacka den / 2019

Kjell Hamberg  
Ordförande

Marianne Holm  
Kassör

Curt Bolinder  
Sekreterare

Per-Gunnar Nyström  
Ledamot

Morgan Algarp  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Carl-Erik Morin  
Auktoriserad revisor