Årsredovisning

för

Brf Alphyddans Ros

769604-1941

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Brf Alphyddans Ros
769604-1941

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
Torbjörn Eriksson	Suppleant
Maria Collin	Suppleant
Barbro Strååt	Suppleant

Externrevisor har varit Magnus Pröom, KPMG, och revisorssuppleant Jan Ove Brandt, KPMG.
Internrevisor har varit Eva Sandler.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2012.

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

Föreningen har 113 medlemslägenheter. Under året har 6 har överlåtits. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 35 910 kr/m².

Föreningen upplåter med hyresrätt 13 bostäder, 5 lokaler (förråd), 127 garageplatser för bilar, 11 p-platser utomhus samt 4 betalplatser för besökande.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har för 2012 utbetalts med 165 800 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB och fastighetsskötseln av Nacka Drift & Skötsel AB.

Fastigheten
Under 2012 genomfördes ett projekt för att undersöka lönsamheten i att återvinna energi från den utgående luften. Investeringskostnaden för detta projekt är beräknad till ca 1,2 Mkr men investeringen kommer inte att genomföras då den f.n. inte är tillräckligt lönsam. Ytterdörrarna till samtliga hyresrättslägenheter byttes under 2012.

Under 2013 kommer följande projekt att genomföras:
Frånluftsfläktarna och fläktarna som skapar ett övertryck på hissplanen kommer att bytas.
Samtliga avstängningsventiler till vattenstammarna kommer att bytas.
Taken på våra två hus kommer att förses med ny beläggning.

Ekonomi
Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 559 766 kr vilket är lägre än föregående år. Kostnaderna (exklusive finansiella poster och avskrivningar) uppgick till 3 646 139 kr vilket är lägre än föregående år. Att kostnaderna är lägre 2012 än 2011 beror främst på att vissa planerade projekt inte har genomförts under året. Beroende bl. a. på detta beslutades att december skulle vara en avgiftsfri månad.

Räntekostnaderna som för 2012 uppgick till 1 364 690 kr är lägre än 2011. De lägre räntekostnaderna beror dels på att räntesatsen har varit lägre 2012 än under 2011 dels på att amorteringar av lån har gjorts med 6 200 000 kr under 2012 och lånen uppgår nu vid årsskiftet till 34 700 000 kr.

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 95 838 000 kr varav 30 126 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 92 000 000 kr samt lokaler (garage) 3 838 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 1 140 014 kr.

Två hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter och sålts under året och den erhållna likviden har använts till amorteringar av lån.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Hyrorna för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 2,7% per 2012-05-01.

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 883 780
reservering yttre fond enligt stadgar	-287 514
årets vinst	559 766
	2 156 032

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 156 032

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	6 119 940	6 429 426
Övriga rörelseintäkter		80 723	113 321
		6 200 663	**6 542 747**
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-619 781	-871 537
Driftskostnader		-691 781	-711 571
Taxebundna kostnader		-1 716 747	-1 718 892
Administrationskostnader		-191 584	-189 240
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-210 370	-202 432
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-215 876	-173 285
Avskrivningar		-668 876	-642 620
		-4 315 015	**-4 509 577**
Rörelseresultat		**1 885 648**	**2 033 170**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		38 808	15 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 364 690	-1 476 572
		-1 325 882	**-1 461 522**
Resultat efter finansiella poster		**559 766**	**571 648**
Justering statlig skatt		0	25 511
Årets resultat		**559 766**	**597 159**

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	130 438 187	131 107 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		3 857	933
Skattefordringar		141 272	228 228
Övriga fordringar		0	5 664
Förutbetalda kostnader	4	117 455	207 534
		262 584	**442 359**
Kassa och bank		1 140 014	1 574 602
Summa omsättningstillgångar		**1 402 598**	**2 016 961**
Summa tillgångar		**131 840 785**	**133 124 024**

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		77 671 775	76 379 413
Upplåtelseavgifter		12 020 169	8 914 044
Fond för yttre underhåll		3 700 958	3 413 444
		93 392 902	**88 706 901**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 596 266	1 286 621
Årets resultat		559 766	597 159
		2 156 032	**1 883 780**
Summa eget kapital		**95 548 934**	**90 590 681**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	34 700 000	40 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		355 761	517 875
Momsskuld		-101 000	-173 926
Övriga skulder		78 679	1 105
Upplupna kostnader	7	852 121	391 599
Förutbetalda avgifter och hyror		204 290	548 838
Summa kortfristiga skulder		**1 591 851**	**1 633 343**
Summa eget kapital och skulder		**131 840 785**	**133 124 024**
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
		53 000 000	**53 000 000**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämdens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,41 %	0,38 %
Fastighetsförbättringar	2,25 %	2,25 %
Entré	5,00 %	5,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	4 031 030	4 361 016
Hyresintäkter bostäder	1 076 902	1 137 836
Hyresintäkter lokaler	13 800	12 600
Hyresintäkter garage	599 370	821 853
Hyresintäkter garage, moms	291 780	0
Hyresintäkter p-plats	43 482	34 320
Hyresintäkt kabel-tv	62 827	61 800
	6 119 191	**6 429 425**

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Hyresrätt	176 452	21 236
Tvättstuga	13 268	35 712
Trapphus	30 963	6 085
Källarutrymme	5 544	47 500
Soprum	0	880
Dörrar och lås	44 388	19 486
VA	33 817	448 903
Värme	38 457	70 063
Ventilation	4 079	21 122
El	23 714	14 541
Hissar	39 429	43 964
Portar	4 275	0
Tak	0	985
Fönster	2 250	2 420
Gård	26 473	8 475
Garage och p-platser	76 388	49 707
Vattenskada	25 285	43 111
Övriga rep./underhåll	74 999	37 345
	619 781	**871 535**
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	106 006	102 425
Trädgårdsskötsel	70 640	90 731
Snöröjning/sandning	74 583	64 476
Städning grundavtal	106 562	95 046
Städning extradebiteringar	0	16 775
Serviceavtal	8 425	9 718
Hiss serviceavtal	61 656	58 402
Grovsopor	25 209	21 210
Fastighetsförsäkring	135 421	122 151
Kabel-tv	82 744	81 231
Bredband	0	4 200
Förbrukningsinventarier	0	25 992
Förbrukningsmaterial	19 550	16 067
Trivselkostnader	986	3 148
	691 782	**711 572**
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	235 677	262 384
Uppvärmning	1 064 132	1 002 270
Vatten	258 010	283 018
Sophämtning	158 928	171 220
	1 716 747	**1 718 892**

Administrationskostnader		
Telefon	7 106	7 805
Bredband styrelsen	4 200	0
Hemsida	270	0
Administration, kontorsmaterie	17 498	21 558
Styrelseomkostnader	2 775	1 946
Arvode ekonomisk förvaltning	39 875	41 125
Möteskostnader	500	3 188
Arvode ekonomisk förvaltn.	101 031	96 520
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 125	0
Konsultarvoden	914	4 522
Bankkostnader	9 318	7 605
Medlems- och föreningsavgifter	4 971	4 971
	191 583	**189 240**
Fastighetsskatt/kommunal avgift		
Fastighetsskatt	38 380	0
Kommunal fastighetsavgift	171 990	202 432
	210 370	**202 432**
Arvoden, löner och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	183 150	138 000
Revisionsarvode intern revisor	3 000	2 500
Övriga arvoden	2 500	0
Bilersättning, skattefri	170	0
Sociala avgifter	27 056	32 785
	215 876	**173 285**
Avskrivningar		
Avskrivning byggnad	371 957	344 741
Avskrivning fastighetsförbättringar	296 919	297 879
	668 876	**642 620**

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	**2011-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	102 747 397	102 747 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**102 747 397**	**102 747 397**
Ingående avskrivningar	-3 847 653	-3 205 033
Årets avskrivningar	-668 876	-642 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 516 529**	**-3 847 653**
Utgående redovisat värde	**98 230 868**	**98 899 744**
Taxeringsvärden byggnader	65 712 000	65 712 000
Taxeringsvärden mark	30 126 000	30 126 000
	95 838 000	**95 838 000**
Bokfört värde byggnader	98 230 868	98 899 744
Bokfört värde mark	32 207 320	32 207 320
	130 438 188	**131 107 064**

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	69 040	65 078
Förutbetald kabel-TV	21 295	20 686
Förutbetalt inkassoabonnemang	2 133	2 133
Förutbetald fastighetsskötsel	24 625	24 625
Förutbetald bredband	363	350
Förutbetalt serviceavtal SSF	0	527
Övriga interimsfordringar	0	94 135
	117 456	**207 534**

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtels avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 379 413	8 914 044	3 413 444	1 286 621	597 159
Ökning av insatskapital	1 292 362				
Upplåtelseavgifter		3 106 125			
Reservering yttre fond			287 514	-287 514	
Disposition av föregående års resultat:				597 159	-597 159
Årets resultat					559 766
Belopp vid årets utgång	**77 671 775**	**12 020 169**	**3 700 958**	**1 596 266**	**559 766**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank	3,14	2014-06-25	11 300 000	11 300 000
Swedbank	4,15	2015-10-26	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2,29	rörligt	6 900 000	9 900 000
Swedbank	2,82	2013-09-10	6 500 000	9 700 000
			34 700 000	**40 900 000**

Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorsarvode	37 000	35 000
Upplupet styrelsearvode	0	138 000
Upplupna arbetsgivareavgifter	0	32 000
Upplupen kostnad värmeprojekt	36 657	0
Upplupna räntekostnader	210 000	186 600
Upplupen kostnad el	24 400	0
Upplupen kostnad värme	177 607	0
Upplupen avgiftsfri månad	366 457	0
	852 121	**391 600**

Nacka den 18 / 4 2013

John-Erik Olsson
Ordförande

Marianne Holm
Kassör

Curt Bolinder
Sekreterare

Per-Gunnar Nyström
Ledamot

Morgan Algarp
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2013

Magnus Prööm

Eva Sandler

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros, org. nr 769604-1941

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2012.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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. Revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 april 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2012.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 19 april 2013

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Eva Sandler
Internrevisor