

Årsredovisning
för
Brf Alphyddans Ros

769604-1941

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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
Maria Collin	Suppleant (avgick 2013-12-16)
Barbro Strååt	Suppleant

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

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är: John-Erik Olsson, Morgan Algarp och Barbro Strååt.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013.

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

Föreningen har 113 medlemslägenheter. Under året har 7 överlåtit. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 36 600 kr/m².

Föreningen upplåter med hyresrätt 13 bostäder, 6 lokaler (förråd), 127 garageplatser för bilar, 11 p-platser utomhus samt 4 betalplatser för besökande. En hyresrätt kommer i början av 2014 att omvandlas till bostadsrätt.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har för 2013 utbetalts med 154 300 kr.

Förvaltning

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

Fastigheten

Under 2013 försågs taken på föreningens två hus med ny beläggning.

Samtliga ventiler på vattenstammarna byttes under året.

Inom vår förening utförs Brandskyddsgenomgångar två gånger per år och vid den senaste inspektionen konstaterades att tre branddörrar måste bytas då de gamla inte fungerade tillfredställande.

Vår Underhållsplan som årligen uppdateras visar att följande större arbeten planeras för 2014:

- Byte av Frånluftsfläktar
- Fläktarna som skapar ett övertryck på hissplanen kommer att undersökas och eventuellt bytas.

Ekonomi

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 458 565 kr vilket är 101 201 kr lägre än föregående år. Kostnaderna (exklusive finansiella poster och avskrivningar) uppgick till 3 935 349 kr vilket är 289 209 kr mer än föregående år. Att kostnaderna är högre 2013 än 2012 beror främst på att föreningens två hus har försetts med ny takbeläggning. Beroende på årets goda resultat beslutades att december skulle vara en avgiftsfri månad.

Räntekostnaderna som för 2013 uppgick till 1 109 845 kr är lägre än för 2012 beroende på att räntesatsen var lägre 2013 än 2012. Lånen uppgick vid årsskiftet till 34 700 000 kr.

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 2 074 155 kr.

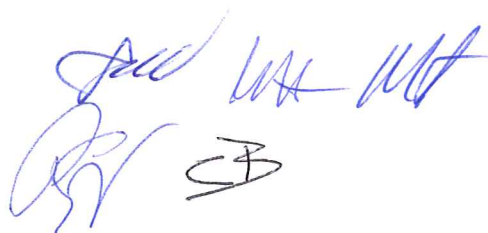
Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Hyrorna för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 2,0 % per 2013-04-01.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 156 032
reservering yttre fond enligt stadgar	-405 543
årets vinst	458 565
	2 209 054
disponeras så att i ny räkning överföres	2 209 054

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



Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 070 153	6 119 190
Övriga rörelseintäkter		125 086	81 473
		6 195 239	6 200 663
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-791 193	-619 781
Driftskostnader		-766 134	-691 781
Taxebundna kostnader		-1 812 263	-1 716 747
Administrationskostnader		-187 249	-191 584
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-194 270	-210 370
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-184 240	-215 876
Avskrivningar		-696 093	-668 876
		-4 631 442	-4 315 015
Rörelseresultat		1 563 797	1 885 648
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 613	38 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 109 845	-1 364 690
		-1 105 232	-1 325 882
Resultat efter finansiella poster		458 565	559 766
Årets resultat		458 565	559 766

Jed MA UH
BR CB

MT

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	129 742 094	130 438 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		917	3 857
Skattefordringar		249 932	141 272
Förutbetalda kostnader	4	157 243	117 455
		408 092	262 584
Kassa och bank		2 074 155	1 140 014
Summa omsättningstillgångar		2 482 247	1 402 598
Summa tillgångar		132 224 341	131 840 785

Handwritten signatures in blue ink, including "MA MA" and "BV CB".

Handwritten signature in blue ink at the bottom right corner.

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		77 671 775	77 671 775
Upplåtelseavgifter		12 121 082	12 020 169
Fond för yttre underhåll		4 106 500	3 700 958
		93 899 357	93 392 902
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 750 489	1 596 266
Årets resultat		458 565	559 766
		2 209 054	2 156 032
Summa eget kapital		96 108 411	95 548 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	34 700 000	34 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		227 714	355 761
Momsskuld		189 743	101 000
Övriga skulder		71 405	78 679
Upplupna kostnader	7	745 424	852 121
Förutbetalda avgifter och hyror		181 644	204 290
Summa kortfristiga skulder		1 415 930	1 591 851
Summa eget kapital och skulder		132 224 341	131 840 785
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
		53 000 000	53 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

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 Bokföringsnämndens 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.

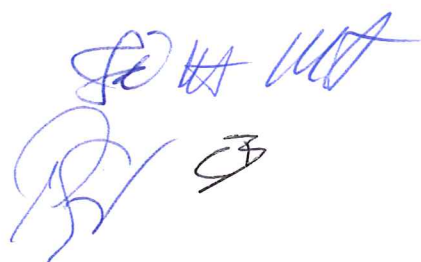
Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,44 %	0,41 %
Fastighetsförbättringar	2,25 %	2,25 %
Entré	5,00 %	5,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	4 058 914	4 031 030
Hysesintäkter bostäder	1 030 358	1 076 902
Hysesintäkter lokaler	14 100	13 800
Hysesintäkter garage	523 820	599 370
Hysesintäkter garage, moms	353 040	291 780
Hysesintäkter p-plats	34 320	43 482
Hysesintäkt kabel-tv	55 600	62 827
	6 070 152	6 119 191





Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Hysesrätt	7 820	176 452
Tvättstuga	28 922	13 268
Trapphus	2 752	30 963
Källarutrymme	3 303	5 544
Vind	1 950	0
Soprum	3 255	0
Dörrar och lås	61 096	44 388
VA	168 384	33 817
Värme	13 920	38 457
Ventilation	0	4 079
El	31 469	23 714
Hissar	27 297	39 429
Portar	15 925	4 275
Tak	257 925	0
Fasader	2 369	0
Fönster	2 790	2 250
Gård	27 842	26 473
Garage och p-platser	102 021	76 388
Vattenskada	32 153	25 285
Övriga rep./underhåll	0	74 999
	791 193	619 781
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	108 685	106 006
Trädgårdsskötsel	82 496	70 640
Snöröjning/sandning	61 612	74 583
Städning grundavtal	101 740	106 562
Städning extradebiteringar	17 978	0
Serviceavtal	9 222	8 425
Hiss serviceavtal	62 383	61 656
Grovsopor	19 272	25 209
Fastighetsförsäkring	144 569	135 421
Kabel-tv	85 198	82 744
Bredband	0	0
Förbrukningsinventarier	29 991	0
Dataprogram	2 195	0
Förbrukningsmaterial	36 143	19 550
Trivselkostnader	4 650	986
	766 134	691 782
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	248 689	235 677
Uppvärmning	1 075 842	1 064 132
Vatten	326 911	258 010
Sophämtning	160 821	158 928
	1 812 263	1 716 747

Godk. ut
CB

HT

Administrationskostnader

Telefon	6 695	7 106
Bredband styrelsen	3 850	4 200
Hemsida	1 455	270
Administration, kontorsmaterie	6 934	17 498
Styrelseomkostnader	3 849	2 775
Arvode ekonomisk förvaltning	29 250	39 875
Möteskostnader	500	500
Arvode ekonomisk förvaltn.	107 524	101 031
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 220	3 125
Konsultarvoden	7 094	914
Bankkostnader	8 507	9 318
Medlems- och föreningsavgifter	5 008	4 971
Inkasso- och KFM-avgifter	3 364	0
	187 250	191 583

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	41 810	38 380
Kommunal fastighetsavgift	152 460	171 990
	194 270	210 370

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	151 300	183 150
Revisionsarvode intern revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden	2 500	2 500
Bilersättning, skattefri	230	170
Sociala avgifter	27 210	27 056
	184 240	215 876

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	399 174	371 957
Avskrivning fastighetsförbättringar	296 919	296 919
	696 093	668 876

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 747 397	102 747 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 747 397	102 747 397
Ingående avskrivningar	-4 516 529	-3 847 653
Årets avskrivningar	-696 093	-668 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 212 622	-4 516 529
Utgående redovisat värde	97 534 775	98 230 868
Taxeringsvärden byggnader	85 028 000	65 712 000
Taxeringsvärden mark	50 153 000	30 126 000
	135 181 000	95 838 000
Bokfört värde byggnader	97 534 775	98 230 868
Bokfört värde mark	32 207 320	32 207 320
	129 742 095	130 438 188

[Handwritten signatures and initials]

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	75 530	69 040
Förutbetald kabel-TV	21 761	21 295
Förutbetalt inkassoabonnemang	0	2 133
Förutbetald fastighetskötsel	24 625	24 625
Förutbetald bredband	350	363
Förutbetalt avtal hemsida	270	0
Förutbetald ek förvaltning	26 881	0
Förutbetald telefon	1 238	0
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	2 969	0
Förutbetalt avtal Loomis	1 094	0
Förutbetalt avtal Avtre	383	0
Förutbetalt vinterunderhåll/beredskap	2 142	0
	157 243	117 456

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtels avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 671 775	12 020 169	3 700 958	1 596 266	559 766
Upplåtelseavgifter		100 913			
Reservering yttre fond			405 543	-405 543	
Disposition av föregående års resultat:				559 766	-559 766
Årets resultat					458 565
Belopp vid årets utgång	77 671 775	12 121 082	4 106 501	1 750 489	458 565

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
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	2,06	rörligt	6 900 000	6 900 000
Swedbank	2,47	rörligt	6 500 000	6 500 000
			34 700 000	34 700 000

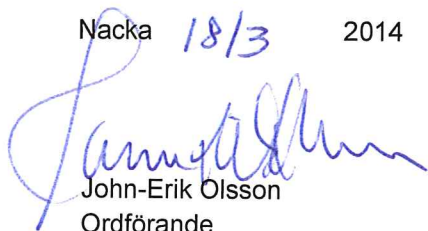
[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten initials in blue ink]

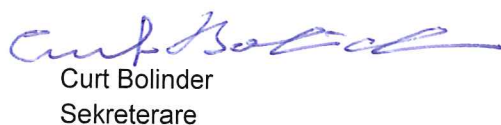
Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	35 000	37 000
Upplupen kostnad värmeprojekt	0	36 657
Upplupna räntekostnader	165 000	210 000
Upplupen kostnad el	22 800	24 400
Upplupen kostnad värme	146 289	177 607
Upplupen avgiftsfri månad	376 334	366 457
	745 423	852 121

Nacka 18/3 2014


John-Erik Olsson
Ordförande


Marianne Holm
Kassör


Curt Bolinder
Sekreterare


Per-Gunnar Nyström
Ledamot


Morgan Algarp
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/4 2014


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 2013.

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 2013 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.

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 2013.

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 14 april 2014



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Eva Sandler
Internrevisor