

Årsredovisning
för
Brf Alphyddans Ros

769604-1941

Räkenskapsåret

2015

Handwritten signatures and initials:
Ri/ an
Jed UH CB
PO IA

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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

Fastigheten

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- I slutet av 2015 renoverades en hyresrätt som kommer att omvandlas till bostadsrätt och säljas i början av 2016. Därefter har föreningen 10 hyreslägenheter.
- Föreningen har tillsammans med tre andra föreningar efter Alphyddevägen överklagat beslutet att bygga studentbostäder i vår närhet. Såväl Länsstyrelsen som Mark- och Miljödomstolen har avslagit vår överklagan. Överklagan kommer att göras till Mark- och Miljööverdomstolen.
- Stamspolning genomfördes 2015. Det konstaterades att avloppsstammarna är i gott skick. Stamspolning genomförs vart 5 år.

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> |
|--|-----------|----------------|
| Nya hissar | 2016-2017 | 6 000 000 |
| Värmeåtervinningsprojekt | 2016-2017 | 3 100 000 |
| Byte av fläktar | 2017 | 400 000 |

Medlemsinformation

Fastigheten består av 115 medlemslägenheter varav 7 har överlåtits under året. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 56 584 kr/m². Föreningen har under året omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt och upplåter vid årsskiftet 11 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har dessutom 5 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 garanterade 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.

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 (t om 2015-05-31) |
| Kjell Hamberg | Suppleant |
| Anette Ridder | Suppleant (fr 2015-06-01) |

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

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är: John-Erik Olsson, Morgan Algarp, Kjell Hamberg och Anette Ridder.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2015.

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 revisorerna i angelägna frågor.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har för 2015 utbetalts med 154 300 kr.

Ekonomi

Utfall 2015

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 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. Resultatet efter finansiella poster blev något lägre 2015 än 2014 främst beroende på att en hyresrätt, som kommer att säljas i början av 2016, har totalrenoverats. Kassaflödet, som är en viktig styrparameter, blev positivt, 246 255 kr, trots att lån amorterades med 4 000 000 kr. Lånen uppgår nu till 25 700 000 kr. Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Hyrorna för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 1,2 % per 2015-04-01.

Kassaflöde

| | |
|---|--------------------|
| Resultat efter finansiella poster | 238 108 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | + 1 204 132 |
| Förändring av rörelsekapital | 73 363 |
| Försäljning av hyresrätter | +2 934 625 |
| Pågående arbeten | -203 974 |
| <u>Amortering av lån</u> | <u>- 4 000 000</u> |
| Årets kassaflöde | =246 255 |

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus var den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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 2016

Den upprättade budgeten för 2016 visar på ett negativt resultat efter finansiella poster beroende på att reglerna enligt K2 metoden inte tillåter att investeringar avskrivs utan måste belasta resultat i form av kostnader.

| Flerårsöversikt (kr) | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 6 487 321 | 6 550 038 | 6 195 238 | 6 200 663 |
| Resultat efter fin. poster | 238 108 | 412 357 | 458 565 | 559 766 |
| Soliditet (%) | 79 | 76 | 73 | 72 |

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

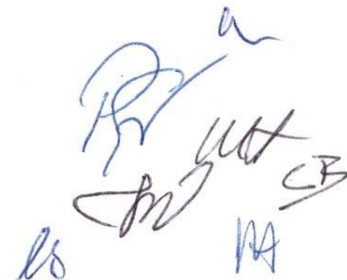
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

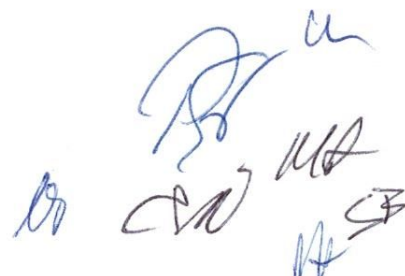
| | |
|---------------------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 215 868 |
| reservering yttre fond enligt stadgar | -405 543 |
| årets vinst | 238 108 |
| | 2 048 433 |

| | |
|---|-----------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 2 048 433 |
|---|-----------|

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



| Resultaträkning | Not | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 6 487 320 | 6 550 039 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 487 320 | 6 550 039 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -3 978 976 | -3 574 381 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -254 428 | -292 509 |
| Arvoden och personalkostnader | 4 | -177 971 | -171 769 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 204 132 | -1 204 132 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 615 507 | -5 242 791 |
| Rörelseresultat | | 871 813 | 1 307 248 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 38 | 5 224 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -633 743 | -900 115 |
| Summa finansiella poster | | -633 705 | -894 891 |
| Resultat efter finansiella poster | | 238 108 | 412 357 |
| Resultat före skatt | | 238 108 | 412 357 |
| Årets resultat | | 238 108 | 412 357 |



| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 127 333 830 | 128 537 962 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 203 974 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 127 537 804 | 128 537 962 |
| Summa anläggningstillgångar | | 127 537 804 | 128 537 962 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 500 | 1 050 |
| Övriga fordringar | | 59 367 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 189 887 | 161 829 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 249 754 | 162 879 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 991 885 | 745 631 |
| Summa kassa och bank | | 991 885 | 745 631 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 241 639 | 908 510 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 128 779 443 | 129 446 472 |

19
a
Handwritten signatures and initials in blue ink.

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 95 001 971 | 92 067 346 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 917 586 | 4 512 044 |
| Summa bundet eget kapital | | 99 919 557 | 96 579 390 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 810 325 | 1 803 511 |
| Årets resultat | | 238 108 | 412 357 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 048 433 | 2 215 868 |
| Summa eget kapital | | 101 967 990 | 98 795 258 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 25 700 000 | 29 700 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 25 700 000 | 29 700 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 291 761 | 88 360 |
| Skatteskulder | | 4 597 | 501 |
| Övriga skulder | | 94 299 | 89 407 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 506 647 | 367 190 |
| Upplupna kostnader | 9 | 214 149 | 405 756 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 111 453 | 951 214 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 128 779 443 | 129 446 472 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 53 000 000 | 53 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 53 000 000 | 53 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om 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.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnader | 1 % |
| Fastighetsförbättringar | 2,25 % |
| Entréer | 5 % |

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 490 183 | 4 463 214 |
| Hyresintäkter bostäder | 902 383 | 979 456 |
| Hyresintäkter lokaler | 15 600 | 15 600 |
| Hyresintäkter garage | 525 620 | 535 680 |
| Hyresintäkter garage, moms | 336 480 | 330 270 |
| Hyresintäkter p-plats | 34 060 | 33 280 |
| Hyresintäkt kabel-tv | 68 287 | 67 790 |
| Nycklar/lås vidarefakturerering | 1 550 | 950 |
| Påminnelseavgift | 1 200 | 1 500 |
| Överlåtelseavgift | 5 562 | 8 889 |
| Öres- och kronutjämning | -21 | -18 |
| Försäkringsersättning | 9 781 | 12 214 |
| Övriga rörelseintäkter | 96 637 | 101 212 |
| | 6 487 322 | 6 550 037 |

100
a
P
J
M
H
CB

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel grundavtal | 112 330 | 110 360 |
| Trädgårdsskötsel | 61 791 | 65 887 |
| Snöröjning/sandning | 55 564 | 51 921 |
| Städning grundavtal | 110 566 | 107 130 |
| Städning extradebiteringar | 17 242 | 27 278 |
| OVK | 0 | 39 462 |
| Brandskydd | 9 775 | 0 |
| Övr besiktn/kontroll | 950 | 1 031 |
| Serviceavtal | 13 159 | 17 199 |
| Hiss serviceavtal | 69 894 | 65 213 |
| Hysesrätt | 232 091 | 121 152 |
| Tvättstuga | 42 950 | 74 917 |
| Trapphus | 5 000 | 11 862 |
| Källarutrymme | 0 | 1 488 |
| Vind | 0 | 475 |
| Soprum | 5 362 | 8 026 |
| Dörrar och lås | 25 076 | 34 856 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 31 838 | 0 |
| VA | 145 739 | 23 532 |
| Värme | 1 900 | 4 075 |
| Ventilation | 187 321 | 5 562 |
| EI | 17 394 | 12 940 |
| Hissar | 63 960 | 36 964 |
| Portar | 3 231 | 2 904 |
| Tak | 950 | 860 |
| Fasader | 41 488 | 0 |
| Fönster | 2 375 | 3 325 |
| Övriga rep/underhåll utvändigt | 950 | 0 |
| Gård | 23 338 | 81 251 |
| Garage och p-platser | 181 767 | 76 162 |
| Försäkringsskada | 0 | 12 214 |
| Vattenskada | 500 | 229 586 |
| Övriga rep./underhåll | 20 911 | 0 |
| Elavgifter | 224 860 | 232 523 |
| Uppvärmning | 1 080 012 | 1 062 012 |
| Vatten | 406 327 | 372 737 |
| Sophämtning | 243 285 | 174 778 |
| Grovsopor | 19 272 | 19 272 |
| Fastighetsförsäkring | 186 897 | 158 730 |
| Självrisker | 46 400 | 44 500 |
| Kabel-tv | 88 084 | 87 044 |
| Fastighetsskatt | 41 810 | 41 810 |
| Kommunal fastighetsavgift | 156 618 | 153 342 |
| | 3 978 977 | 3 574 380 |

a
SB
NA
SB

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | 0 | 7 955 |
| Förbrukningsmaterial | 34 362 | 35 248 |
| Övriga resekostnader | 0 | 92 |
| Inkasso- och KFM-avgifter | 3 656 | 1 523 |
| Telefon | 7 746 | 9 288 |
| Bredband styrelsen | 4 329 | 4 640 |
| Hemsida | 2 012 | 2 690 |
| Administration, kontorsmateriel | 9 380 | 9 002 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 3 250 |
| Revisionsarvode extern revisor | 31 250 | 28 250 |
| Möteskostnader | 6 089 | 5 957 |
| Arvode ekonomisk förvaltn. | 107 524 | 107 524 |
| Extradeb. ekonomiskförvaltn | 0 | 1 204 |
| Konsultarvoden | 30 401 | 60 364 |
| Bankkostnader | 6 491 | 6 121 |
| Juridisk konsultation | 2 750 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 4 950 | 4 950 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 350 |
| Trivselkostnader | 3 488 | 4 102 |
| | 254 428 | 292 510 |

Not 4 Arvoden och personalkostnader

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 151 300 | 145 085 |
| Revisionsarvode intern revisor | 3 000 | 3 000 |
| Sociala avgifter | 23 671 | 23 684 |
| | 177 971 | 171 769 |

Föreningen har inga anställda utan endast en arvoderad styrelse.

Not 5 Byggnader och mark

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 102 747 396 | 102 747 396 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 102 747 396 | 102 747 396 |
| Ingående avskrivningar | -6 416 754 | -5 212 622 |
| Årets avskrivningar | -1 204 132 | -1 204 132 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 620 886 | -6 416 754 |
| Utgående redovisat värde | 95 126 510 | 96 330 642 |
| 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 | 95 126 510 | 96 330 642 |
| Bokfört värde mark | 32 207 320 | 32 207 320 |
| | 127 333 830 | 128 537 962 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "CB", "MA", and "NA".

Not 6 Förutbetalda kostnader

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | 103 696 | 83 201 |
| Förutbetald kabel-TV | 22 522 | 22 021 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 26 881 | 26 881 |
| Förutbetald fastighetskötsel | 29 375 | 24 625 |
| Förutbetalt avtal Fastighetsägarna | 2 500 | 2 969 |
| Förutbetalt inkassoabonnemang | 2 133 | 2 133 |
| Förutbetalt avtal Loomis | 1 220 | 0 |
| Förutbetald telefon | 1 561 | 0 |
| | 189 888 | 161 830 |

Not 7 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 79 630 731 | 12 436 615 | 4 512 044 | 1 803 511 | 412 357 |
| Ökning av insatskapital | 571 044 | 2 363 581 | | | |
| Reservering yttre fond | | | 405 543 | -405 543 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 412 357 | -412 357 |
| Årets resultat | | | | | 238 108 |
| Belopp vid årets utgång | 80 201 775 | 14 800 196 | 4 917 587 | 1 810 325 | 238 108 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2015-12-31 | Lånebelopp 2014-12-31 |
|------------|-------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nordea | 1,77 | 2016-05-18 | 11 300 000 | 11 300 000 |
| Nordea | 0,35 | 2016-11-10 | 9 000 000 | 0 |
| Nordea | 0,77 | 2017-03-15 | 5 400 000 | 0 |
| Swedbank | | | 0 | 1 500 000 |
| Swedbank | | | 0 | 10 000 000 |
| Swedbank | | | 0 | 6 900 000 |
| | | | 25 700 000 | 29 700 000 |

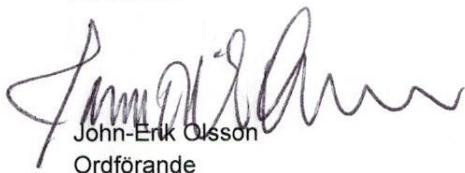
Ingen planmässig amortering görs men extra amortering görs när utrymme finns.



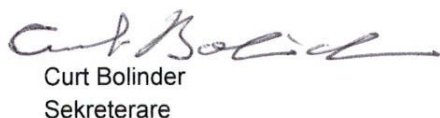
Not 9 Upplupna kostnader

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen räntekostnad | 10 733 | 128 800 |
| Upplupen kostnad värme | 149 986 | 175 096 |
| Upplupen kostnad el | 21 430 | 23 611 |
| Upplupet revisorsarvode | 32 000 | 32 000 |
| Upplupen kostnad energianalys | 0 | 46 250 |
| | 214 149 | 405 757 |

Nacka den 7/4 2016


John-Erik Olsson
Ordförande


Marianne Holm
Kassör

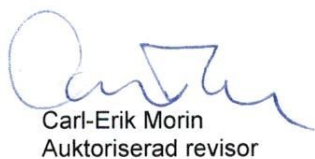

Curt Bolinder
Sekreterare


Per-Gunnar Nyström
Ledamot


Morgan Algarp
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2016


Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor


Eva Sandler
Revisor

