

Årsredovisning

för

Brf Alphyddans Ros

769604-1941

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Alphyddans Ros får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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
Torbjörn Eriksson	Suppleant
Maria Collin	Suppleant
Barbro Strååt	Suppleant

Externrevisor har varit Mikael Svensson, 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, Torbjörn Eriksson, Maria Collin och Barbro Strååt.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2011.

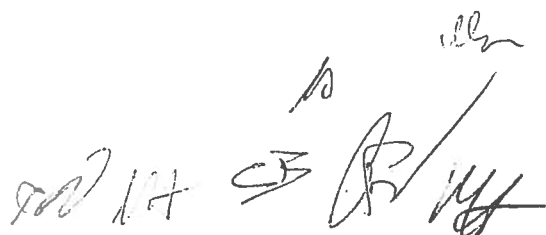
Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 111 medlemslägenheter varav 8 har överlåtits under året. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit:

- Tre tvåor à 44 kvm snittpris 38 977 kr/kvm.
- En tvåa à 62 kvm 25 806 kr/kvm
- Två treor à 73 kvm snittpris 29 897 kr/kvm
- En trea à 79 kvm 33 038 kr/kvm
- En femma à 126 kvm 34 921 kr/kvm

Föreningen upplåter med hyresrätt 15 bostäder, 5 lokaler (förråd), 127 garageplatser för bilar samt 11 p-platser utomhus.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.
Arvoden till styrelse och internrevisor har uppgått till 140 500 kr.



Förvaltning

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

Fastigheten

Under 2011 har ett antal renoverings- och upprustningsprogram genomförts där bland annat följande kan nämnas:

- Arbetet med installation av nya termostater slutfördes i januari 2011. Enligt uppskattningar kommer åtgärden att ge en energibesparing på ca 10%.
- Arbetet med målning av cykelrummen slutfördes i januari 2011.
- Stamspolning, som görs vart 5:e år, genomfördes i augusti 2011.
- Trappan vid boulebanan har lagats.
- Brandvarnare har delats ut till samtliga lägenheter
- Garantiarbete har utförts på garagegolvet

Föreningen undersöker om det är ekonomiskt fördelaktigt att under 2012 installera värmeväxlare som återvinner värme från den utgående luften. Förutom detta projekt och det löpande fastighetsunderhållet är inga större projekt inplanerade för 2012.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 597 159 kr vilket är 196 231 kr större än föregående år. Kostnaderna är 684 892 kr lägre än föregående år. Räntekostnaderna som för 2011 uppgår till 1 476 572 kr är 502 417 kr högre än 2010.

Bytet av radiatorventiler kostade totalt 825 000 kr varav 325 000 kr belastade resultatet för 2011.

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 1 574 602 kr. Under 2011 har amortering av lån gjorts med 2 200 000 kr.

En hyresrätt kommer att omvandlas till bostadsrätt och försäljningskontrakt är tecknat med tillträde 2012-03-01.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Hyrorna för kvarvarande hyreslägenheter höjdes med 2,58 % per 2011-05-01.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a large signature that appears to be 'R', followed by a signature that looks like 'M', then a signature that looks like 'C', and finally a signature that looks like 'S'. There are also some smaller initials and marks scattered around.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kronor)

balanserat resultat	1 574 135
reservering yttre fond enligt stadgar	- 287 514
årets vinst	597 159
	1 883 780

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överföres **1 883 780**

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

Handwritten signatures and initials:
Handwritten signatures and initials, including "ds" and "lln".

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	6 542 746	6 568 406
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-474 849	-459 860
Reparationer och underhåll	3	-871 537	-1 478 389
Taxebundna kostnader	4	-1 718 892	-1 858 279
Övriga driftskostnader	5	-203 382	-201 877
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-214 974	-195 090
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-173 285	-178 682
Fastighetsskatt		-202 432	-199 282
Rörelseresultat före avskrivningar		2 683 395	1 996 947
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8	-642 620	-615 404
Rörelseresultat		2 040 775	1 381 543
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 591	1 427
Skatteränta ej skattepliktig		1 459	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 476 572	-974 155
Kapitalkostnader		-7 605	-7 963
		-1 469 127	-980 615
Resultat efter finansiella poster		571 648	400 928
Bokslutsdispositioner			
Justering skatt		25 511	0
Årets resultat		597 159	400 928

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like "Anders", "CB", "R", "Ullh", and "Ullh".

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

8,9

98 899 743

99 542 363

Mark

32 207 320

32 207 320

131 107 063

131 749 683

Summa anläggningstillgångar

131 107 063

131 749 683

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran avgifter/hyror

933

6 086

Skattefordran

228 228

211 013

Övriga kortfristiga fordringar

5 664

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

207 534

106 485

442 359

323 584

Kassa, bank och värdepapper

Kassa och bank

1 574 602

2 047 316

Summa omsättningstillgångar

2 016 961

2 370 900

Summa tillgångar

133 124 025

134 120 583

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		76 379 413	76 379 413
Upplåtelseavgifter		8 914 044	8 675 044
Fond yttre underhåll		3 413 444	3 125 930
		88 706 900	88 180 386
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 286 621	1 173 207
Årets resultat		597 159	400 928
		1 883 780	1 574 135
Summa eget kapital		90 590 680	89 754 522
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	40 900 000	43 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Utgående moms		0	0
Momsskuld		173 927	152 382
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		517 875	234 083
Övriga skulder		1 105	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	940 438	879 597
		1 633 344	1 266 061
		42 533 344	44 366 061
Summa eget kapital, och skulder		133 124 025	134 120 583

Ställda säkerheter

<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter och fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]
 [Initials] [Initials] [Initials] [Initials] [Initials]

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent	2011	2010
Byggnad	0,38 %	0,35 %
Fastighetsförbättringar	2,25 %	2,25 %
Entré	5,00 %	5,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	4 361 016	4 357 729
Hyror bostäder	1 137 836	1 123 576
Hyror lokaler	12 600	10 750
Hyror garage	821 853	864 244
Hyror bilplatser	34 320	34 320
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	9 590	3 190
Diverse intäkter	84 477	67 678
Kabel-TV intäkter	61 800	80 340
Förseningsavgift	2 250	2 049
Bostadsrättstillägg	17 004	17 004
Försäkringsersätt	0	7 525
	6 542 746	6 568 405

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	64 476	104 509
Grovsopor	21 210	19 272
Hiss	58 402	55 483
Serviceavtal	9 718	7 576
Städning extra	16 775	0
Fastighetsskötsel entreprenad	102 425	98 500
Städning entreprenad	95 046	97 004
Gård	90 731	67 237
Förbrukningsmaterial	16 067	10 278
	474 850	459 859

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hyseslägenhet	21 236	9 592
Garage	0	5 415
Fasad	0	72 875
Trapphus	6 085	381 933
Vind/källare	47 500	44 361
Gården	8 475	23 582
Garage/p-plats	49 707	78 416
VVS	448 903	153 165
Värmeanläggning	70 063	500 000
Tvättstuga	35 712	18 946
Elinstallationer	14 541	4 509
Hiss	43 964	49 357
Försäkringskostnader	0	7 800
Vattenskada	43 111	69 663
Tak	985	2 908
Ventilation	21 122	9 395
Fönster	2 420	0
Portar	0	2 177
Konsult	0	5 998
Soprum/sophus	880	420
Lås	19 486	13 373
Fastighetsunderhåll	37 345	24 506
	871 535	1 478 391

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	283 018	283 081
Värmekostnader	1 002 270	1 120 069
El-och gaskostnader	262 384	315 454
Sophämtning	171 220	139 675
	1 718 892	1 858 279

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	122 151	109 784
Kabel-TV	81 231	92 093
	203 382	201 877

[Handwritten signatures and initials]

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Bilersättning skattefri	0	167
Styrelseomkostnader	1 946	448
Revisionsarvode	41 125	29 625
Förvaltningsarvode	96 520	96 516
Konsultarvode	4 522	1 625
Administration	21 558	12 163
Trivselkostnader	3 148	3 394
Telefon	7 805	7 622
Bredband	4 200	4 120
Avgift organisation	4 971	4 971
Möteskostnader	3 188	500
Kortidsinventarier	25 992	33 939
	214 975	195 090

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Löner extrapersonal	0	5 800
Arbetsgivaravgifter	32 785	32 182
Styrelsearvode	138 000	138 200
Revisorsarvode (internt)	2 500	2 500
	173 285	178 682

8 Avskrivningar byggnad

	2011	2010
Byggnad	344 741	317 525
Fastighetsförbättringar	250 000	250 000
Entré	47 879	47 879
	642 620	615 404

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	102 747 397	102 747 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 747 397	102 747 397
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 205 033	-2 589 629
Årets avskrivningar	-642 620	-615 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 847 653	-3 205 033
Utgående redovisat värde	98 899 744	99 542 364
Taxeringsvärden byggnader	65 712 000	65 712 000
Taxeringsvärden mark	30 126 000	30 126 000
	95 838 000	95 838 000

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga interimfordringar	94 135	0
Förutbetalda försäkring	65 078	57 073
Förutbetalda kabel-TV	20 686	19 883
Förutbetalt bredband	350	0
Förutbetalt avtal Fastighetsägarna	0	2 578
Förutbetalt inkassoabonnemang	2 133	1 914
Förutbetalda fastighetskötsel	24 625	24 625
Förutbetalt serviceavtal SSF	527	412
	207 534	106 485

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 379 413	8 675 044	3 125 930	1 173 207	400 928
Handpenning lgh 110		239 000			
Avsättning yttre fond			287 514	-287 514	
Disposition av föregående års resultat:				400 928	-400 928
Årets resultat					597 159
Belopp vid årets utgång	76 379 413	8 914 044	3 413 444	1 286 621	597 159

12 Skulder till kreditinstitut

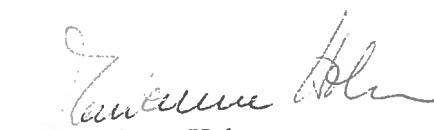
Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank	4,15%	2015-10-26	10 000 000	10 000 000
Swedbank	3,43%	rörligt	9 900 000	9 900 000
Swedbank	3,14%	2014-06-25	11 300 000	11 300 000
Swedbank	3,43%	rörligt	9 700 000	11 900 000
			40 900 000	43 100 000


13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	186 600	168 000
Förutbetalda avgifter och hyror	548 838	468 955
Upplupet revisorsarvode	35 000	30 000
Upplupet styrelsearvode	138 000	135 700
Upplupen arbetsgivareavgift	32 000	31 142
Upplupet arvode parkförvaltningen	0	5 800
Upplupen kostnad Nacka kommun, vattenläckage	0	40 000
	940 438	879 597

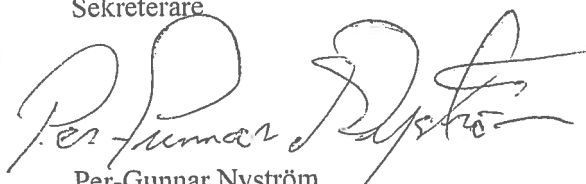
Nacka den 29/3 2012

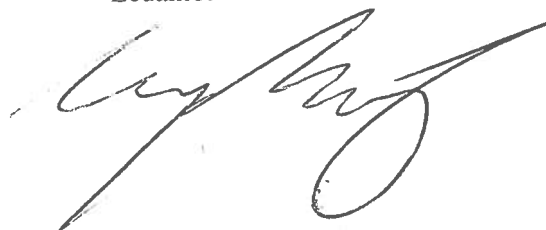

John-Erik Olsson
Ordförande


Marianne Holm
Kassör


Curt Bolinder
Sekreterare

Morgan Algarp
Ledamot


Per-Gunnar Nyström
Ledamot



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 - 2012


Mikael Svensson


Eva Sandler

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2011.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alphyddans Ros för år 2011.

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 min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 april 2012



Mikael Svensson
Godkänd revisor



Eva Sandler
Internrevisor