

Årsredovisning 2022

BRF ALPHYDDANS ROS

769604-1941



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ALPHYDDANS ROS

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-04-23.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 121 bostadsrätter om totalt 9 509 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mats Fryxell	Ordförande
Marianne Holm	Kassör
Eva Sandler	Sekreterare
Morgan Algarp	Ledamot
Sven Fridh	Ledamot
Gunilla Skaar	Suppleant
Hanna Norberg	Suppleant

FIRMATECKNING

Firma tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISOR

Carl Erik Morin Revisor Finnhammars Revisionsbyrå

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2003/2004	Badrumsrenovering
2007	Garagerenovering
2009	Portar/Entréer
2017	Nya hissar
2017/2018	Installation av bergvärme
2020	Renovering av tätskikt över garage
2021	Installation laddningsstationer i garage för elbilar
2022	Anläggning av ny gårdsmiljö ovanpå garaget

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nacka Drift & Skötsel AB
Snöröjning	Trädgårdsbyggarna

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Efter att restriktionerna för Coronapandemin hävts i februari har styrelsen kunnat återgå till fysiska möten.

På grund av arbetet med den nya tunnelbanan som begränsar framkomligheten på Alphyddestigen flyttades i slutet av januari soprummet i 63:an till 67:ans soprum. Soprummet i 63:an är tillsvidare omgjort till ett cykelrum.

Under året har avloppsstammarna spolats av Interspol.

Den 8 augusti blev det fel på huvudservicekabeln till hus 63 vilket gjorde att hela huset blev strömlöst. Nacka Energi var snabbt på plats, elen kopplades om och strömmen kom tillbaka efter 2 timmar. Veckorna därefter bytte Nacka Energi ut den defekta elkabeln mot en ny huvudservicekabel.

De fuktlarm som installerades under 2021 har bidragit till att nya vattenskador har kunnat upptäckas tidigare, och skadorna har kunnat minimeras. Under hösten har vi haft en ökad mängd vattenskador vilket gör att förberedelser för ett stambyte måste planeras inom de närmaste åren.

Styrelsen har uppdragit åt Nabo att ta fram en webbaserad underhållsplan på 50 år.

Under året beslöt styrelsen att höja avgiften med 10% på grund av ökade drifts- och underhållskostnader. Höjningen träder i kraft 2023-01-01.

Styrelsen har efter rekommendation och samråd med Nabo beslutat att anta en ny fördelaktigare redovisningsprincip, från K2 till K3, med start vid årsbokslutet 2022.

Väsentliga händelser fortsätter

I oktober färdigställdes gårdsmiljön ovanpå garaget där Stockholm Trädgårdstjänst anlåtats att utföra trädgårdsentreprenaden. Grannföreningen Brf Tallkronan har medverkat i utformningen och även delfinansierat investeringen då de har rätt att nyttja ytorna.

Hyrorna för hyresgästerna höjdes med 1,6% från 2022-02-01.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 158 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 901	6 812	6 748	6 685	6 686
Resultat efter fin. poster	-723	-13	-6 809	376	923
Soliditet, %	84	85	80	81	78
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	542	540	541	536	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 135	2 135	2 703	2 703	2 703

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	84 365	-	-	84 365
Upplåtelseavgifter	33 887	-	-	33 887
Fond, yttre underhåll	524	-	-414	110
Balanserat resultat	-2 357	-59	414	-2 002
Årets resultat	-59	59	-723	-723
Eget kapital	116 360	0	-723	115 637

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 002
Årets resultat	-723
Totalt	<u>-2 725</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	868
Att från yttre fond i anspråk ta	-110
Balanseras i ny räkning	-3 483
	<u><u>-2 725</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 901	6 812
Rörelseintäkter		0	170
Summa rörelseintäkter		6 901	6 982
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 764	-5 086
Övriga externa kostnader	8	-253	-271
Personalkostnader	9	-240	-192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 240	-1 487
Summa rörelsekostnader		-7 497	-7 036
RÖRELSERESULTAT		-596	-54
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-144	-197
Summa finansiella poster		-126	41
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-723	-13
Skatt		0	-46
ÅRETS RESULTAT		-723	-59

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	121 921	122 888
Markanläggningar	12	0	72
Summa materiella anläggningstillgångar		121 921	122 960
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 921	122 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45	30
Övriga fordringar	13	26	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	258	240
Summa kortfristiga fordringar		329	276
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 092	14 490
Summa kassa och bank		15 092	14 490
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 421	14 766
SUMMA TILLGÅNGAR		137 342	137 726

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 252	118 252
Fond för yttre underhåll		110	524
Summa bundet eget kapital		118 362	118 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 002	-2 357
Årets resultat		-723	-59
Summa fritt eget kapital		-2 725	-2 416
SUMMA EGET KAPITAL		115 637	116 360
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 000	20 300
Summa långfristiga skulder		9 000	20 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 300	0
Leverantörsskulder		207	137
Skatteskulder		50	60
Övriga kortfristiga skulder		108	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 039	748
Summa kortfristiga skulder		12 705	1 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 342	137 726

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	14 490	8 015
Resultat efter finansiella poster	-723	-59
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 240	1 487
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 518	1 428
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53	124
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	339	-2 009
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 804	-456
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	8 281
Årets investeringar	-1 201	-74
Kassaflöde från investeringar	-1 201	8 207
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	4 125
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-5 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 275
ÅRETS KASSAFLÖDE	603	6 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	15 092	14 490

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alphyddans ros har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. Då det är första året föreningen redovisar enligt K3 kan finnas jämförelsestörande poster tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnads komponenter:	30-200 år
-----------------------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	446	446
Hysesintäkter, lokaler	25	22
Hysesintäkter, p-platser	1 054	1 059
Intäktsreduktion	0	-8
Årsavgifter, bostäder	4 971	4 957
Övriga intäkter	405	506
Summa	6 901	6 982
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	24	90
Fastighetsskötsel	283	381
Snöskottning	69	63
Städning	206	202
Trädgårdsarbete	160	172
Övrigt	20	0
Summa	763	909
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	44	124
Dörrar och lås/porttele	5	15
Försäkringsskador	0	135
Försäkringsärende/vattenskada	283	0
Garage och p-platser	14	126
Hissar	20	14
Reparationer	83	61
Soprum/miljöanläggning	47	0
Temp. rep und eller projekt	0	6
VA	70	0
Övrigt plan. UH	1	13
Summa	568	494

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Tätskikt	0	637
Försäkringsskada 20910808	0	289
Skada lgh 27	0	0
Gården	0	19
Lgh 39 vatteskada	0	0
Övrigt	0	0
Summa	0	944

Då föreningen redovisar enligt K3 2022 så aktiverar föreningen väsentliga underhållskostnader.

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 155	445
Sophämtning	424	438
Uppvärmning	668	692
Vatten	504	480
Summa	2 751	2 055

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	122	122
Fastighetsförsäkringar	165	168
Fastighetsskatt	244	230
Kabel-TV	152	163
Summa	683	684

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	13	0
Juridiska kostnader	2	2
Kameral förvaltning	116	115
Konsultkostnader	0	51
Revisionsarvoden	31	31
Övriga förvaltningskostnader	91	72
Summa	253	271

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	4	0
Sociala avgifter	43	30
Styrelsearvoden	193	162
Summa	240	192

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	144	197
Summa	144	197

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	138 780	138 780
Årets inköp	1 275	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 055	138 780
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 892	-14 407
Årets avskrivning	-2 242	-1 485
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 134	-15 892
Utgående restvärde enligt plan	121 921	122 888
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 207</i>	<i>32 207</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 000	102 330
Taxeringsvärde mark	101 288	72 288
Summa	229 288	174 618

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	74	0		
Årets inköp	-74	74		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	74		
Ingående ackumulerad avskrivning	-2	0		
Årets avskrivning	2	-2		
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-2		
Utgående restvärde enligt plan	0	72		
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
Skattekonto	26	6		
Summa	26	6		
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
Bredband	30	31		
El	0	6		
Fastighetskötsel	29	35		
Försäkringspremier	85	79		
Förvaltning	37	33		
Kabel-TV	39	42		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38	15		
Summa	258	240		
NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek	2024-10-16	1,03 %	9 000	9 000
Nordea Hypotek	2023-05-17	0,45 %	11 300	11 300
Summa			20 300	20 300
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>11 300</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	33	33
El	59	43
Förutbetalda avgifter/hyror	606	568
Uppvärmning	90	85
Utgiftsräntor	19	19
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231	0
Summa	1 039	748

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	53 000	53 000
Summa	53 000	53 000

Underskrifter

Ort och datum

Sven Fridh
Ledamot

Eva Sandler
Sekreterare

Marianne Holm
Kassör

Mats Olov Fryxell
Ordförande

Morgan Algarp
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Carl Erik Morin
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MORGAN ALGARP

Styrelseledamot

Serienummer: 19700425xxxx

IP: 213.50.xxx.xxx

2023-03-28 09:35:32 UTC



Berit Marianne Holm

Kassör

Serienummer: 19410427xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2023-03-28 10:23:57 UTC



EVA SANDLER

Styrelseledamot

Serienummer: 19491212xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2023-03-28 13:29:57 UTC



Mats Olov Fryxell

Ordförande

Serienummer: 19640807xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2023-03-28 15:27:04 UTC



Sven Erik Ola Fridh

Styrelseledamot

Serienummer: 19580508xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2023-03-30 14:23:06 UTC



CARL-ERIK MORIN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630807xxxx

IP: 83.145.xxx.xxx

2023-03-30 14:36:43 UTC



Penneo dokumentnyckel: 134AH-YM718-263EE-K65HQ-3PMCD-XOP4T

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>