



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Alphyddan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alphyddan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2101.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Björn Sjölund	Ordförande
Nina Almqvist Feodoroff	Ledamot
Camilla Carlsson Fogelström	Ledamot
Monica Kinnander	Ledamot
Mikael Lindberg	Ledamot
Anna-Karin Andersen	Suppleant
Anders Carlsson	Suppleant
Theresa Hallensjö	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna-Karin Andersen, Anders Carlsson, Theresa Hallensjö, Monica Kinnander och Mikael Lindberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Laila Ledder
Malin Persson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-17.

Extra föreningsstämma hölls 2021-02-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 84:3	1960	Nacka
SICKLAÖN 86:1	1960	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.

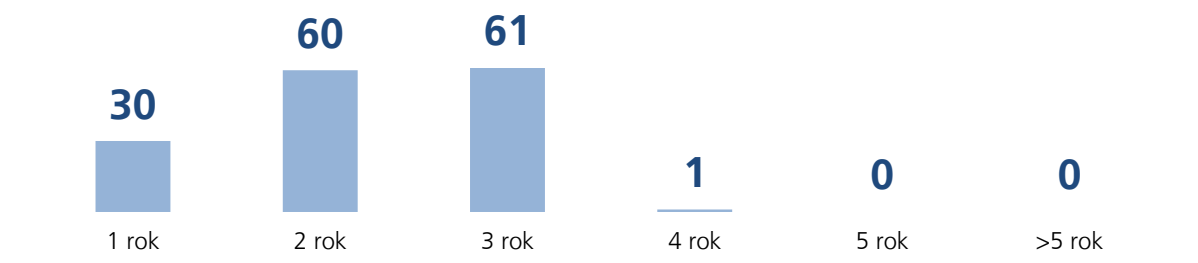
Fastigheternas värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 526 m², varav 9 069 m² utgör lägenhetsyta och 457 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 152 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal	478 m ²	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastun är åter användbar efter en översyn. Bubbelpoolen utreds hur den kan utnyttjas i framtiden. Det beror på om vi kan följa myndighetskrav.
Gemensamhetslokal	Uthyrts till medlemmar för fester dagtid och till medlemmar och utomstående för utställningar, årsstämmor, kurser och liknande.
Övernattningsrum	Belägen i källargången mellan Alphyddevägen 13 och 15
Övrigt	Hobbyrum, ett i vardera fastigheten.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2101.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte i 15 gällande 8 lägenheter	2021	
Stambyten i 13 och 15 gällande 16 lägenheter	2020	
Byte låssystem i portar samt infört nytt bokningssystem till tvättstugor	2020	
Byte lås till alla förrådsdörrar	2020 - 2021	
Byte av fönster	2019 - 2020	
Byte termostater samt ventiler på radiatorer	2019 - 2020	
Renovering av balkongplattor	2019 - 2020	
Renovering golv på piskaltaner 2st	2019 - 2020	
Fasadrenovering, byte av balkonginklädnad och inglasning	2019 - 2021	
Värmeåtervinning frånluft	2019 - 2020	Inklusive energisparande åtgärder
Radonmätning har utförts	2018 - 2019	
Byte av frånluftsfläktar inkl. rökluckor	2018 - 2020	
Byte bastuaggregat	2018	
Energikartläggning	2018	Med bidrag från EU
Energideklaration	2018	
Monterat automatiska dörröppnare i 9,13,15	2018	
Besiktning fasader	2018	
Byte belysning allmänna utrymmen	2016	
Renovering av föreningslokal och övernattningsrum	2016 - 2019	
Hissrenovering/byte 9,13,15	2015 - 2016	
Renovering tätning av avloppsstammar under markplan Alphyddevägen 9, 13-15.	2013 - 2014	
Renovering av tvättstugor	2012	
Omläggning av tak	2007	
Yttre renovering burspråk	2006	
Rörstambyte	1998	
Planerat underhåll	År	
Stambyten i 13 och 15 gällande 39 lägenheter	2021	
Byte av tvättstugeutrustning	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	ComHem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Rubin facilitetsservice AB
Hisservice	Amsler hiss AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Städning	Rubin facilitetsservice AB
Kabel TV	ComHem

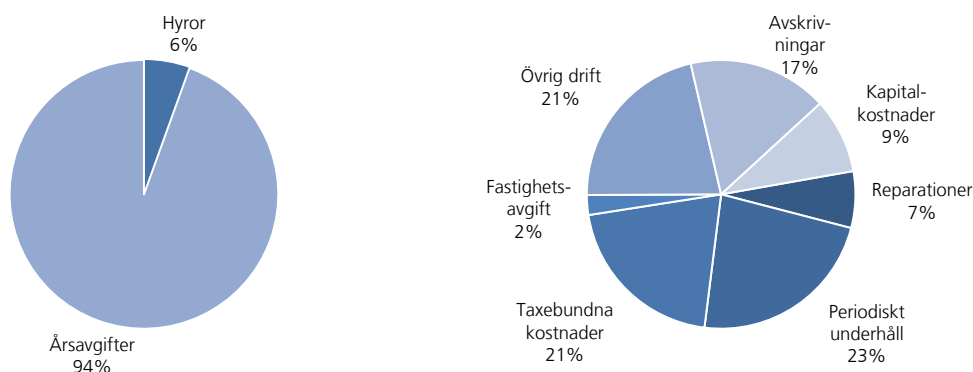
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-10-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 089 666	4 937 986
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 561 635	6 397 433
Finansiella intäkter	887	630
Minskning kortfristiga fordringar	94 755	0
Ökning av långfristiga skulder	32 393 884	69 957 782
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 612 727
	39 051 161	81 968 572
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 976 444	9 953 440
Finansiella kostnader	973 789	1 613 441
Ökning av materiella anläggningstillgångar	25 488 240	61 903 458
Ökning av kortfristiga fordringar	0	346 553
Minskning av kortfristiga skulder	2 907 689	0
	37 346 162	73 816 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 794 665	13 089 666
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 704 999	8 151 680

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenovering, byte av balkonginklädnad och inglasning.

Stambyten i 13 och 15 gällande 16 lägenheter.

Byte låssystem i portar samt infört nytt bokningssystem till tvättstugor.

Byte lås till alla förrådsdörrar.

Stambyte i 15 gällande 8 lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 152 st

Överlåtelser under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 198

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 204

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	689	667	621	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	819	824	774	760
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 173	8 601	887	890
Elkostnad/m ² totalyta	36	33	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	116	157	157	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	48	46	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	169	12	14
Soliditet (%)	0	4	50	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 202	-5 523	289	941
Nettoomsättning (tkr)	6 465	6 397	5 976	5 830

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 069 m² bostäder och 457 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 011 770	0	0	1 011 770
Upplåtelseavgifter	1 287 150	0	0	1 287 150
Fond för yttre underhåll	484 025	484 025	-2 638 377	2 638 377
S:a bundet eget kapital	2 782 945	484 025	-2 638 377	4 937 297
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	1 033 145	-484 025	-2 884 231	4 401 402
Årets resultat	-4 202 387	-4 202 387	5 522 608	-5 522 608
S:a ansamlad förlust	-3 169 242	-4 686 412	2 638 377	-1 121 207
S:a eget kapital	-386 297	-4 202 387	0	3 816 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 202 387
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 517 170
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-484 025</u>
summa balanserat resultat	-3 169 242

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>484 025</u>
-2 685 217

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 464 947	6 397 133
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 689	300
Summa rörelseintäkter		6 561 635	6 397 433
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 435 297	-9 373 190
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 381 044	-372 955
Personalkostnader	Not 6	-160 103	-207 295
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 814 677	-353 791
Summa rörelsekostnader		-9 791 121	-10 307 231
RÖRELSERESULTAT		-3 229 486	-3 909 797
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		887	630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-973 789	-1 613 441
Summa finansiella poster		-972 902	-1 612 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 202 387	-5 522 608
ÅRETS RESULTAT		-4 202 387	-5 522 608

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	94 675 894	74 905 490
Pågående byggnation	Not 9	3 903 160	0
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 579 054	74 905 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 584 054	74 910 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 107	32 222
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	14 860 483	13 245 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	153 294	139 443
Summa kortfristiga fordringar		15 027 884	13 417 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 027 884	13 417 640
SUMMA TILLGÅNGAR		113 611 937	88 328 130

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 298 920	2 298 920
Fond för yttre underhåll	Not 14	484 025	2 638 377
Summa bundet eget kapital		2 782 945	4 937 297
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 033 145	4 401 402
Årets resultat		-4 202 387	-5 522 608
Summa ansamlad förlust		-3 169 242	-1 121 207
SUMMA EGET KAPITAL		-386 297	3 816 090
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	69 630 890	77 948 906
Summa långfristiga skulder		69 630 890	77 948 906
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	40 768 016	56 116
Leverantörsskulder		2 425 177	5 480 605
Skatteskulder		23 909	41 705
Övriga skulder		3 882	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 146 360	984 707
Summa kortfristiga skulder		44 367 345	6 563 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 611 937	88 328 130

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Stomme och grund	50 år	50 år
Yttertak	15 år	15 år
Fasad/Balkonger	15-50 år	15 år
Fönster/dörrar och portar	10-50 år	10 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stamledningar VA	25 år	25 år
Värmesystem	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem	15 år	15 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Hissar	25 år	25 år
Utemiljö allmänt	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	6 249 415	6 046 590
Hyror lokaler momspliktiga	364 329	181 935
Hyror lokaler	0	184 530
Hyresrabatt	-165 726	-35 463
Gemensamhetslokal	3 050	6 300
Avgift andrahandsuthyrning	13 793	13 238
Öresutjämning	86	2
	6 464 947	6 397 133

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020-2021	2019-2020
	Övriga erhållna bidrag	67 763	0
	Försäkringsersättning	28 926	0
	Övriga intäkter	0	300
		96 689	300
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 445	97 656
	Fastighetsskötsel beställning	3 149	17 998
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 374
	Snöröjning/sandning	39 278	26 793
	Städning entreprenad	118 694	153 421
	Hissbesiktning	6 429	13 591
	Gård	2 013	94
	Serviceavtal	5 944	0
	Förbrukningsmateriel	10 984	7 043
	Teleport/hissanläggning	2 415	0
	Störningsjour och larm	0	2 861
	Brandskydd	87 567	14 604
		334 919	337 436
	Reparationer		
	Tvättstuga	60 635	26 516
	Entré/trapphus	9 430	2 890
	Lås	23 617	36 183
	Installationer	0	16 906
	VVS	28 791	20 982
	Värmeanläggning/undercentral	5 221	2 808
	Ventilation	71 914	0
	Elinstallationer	5 695	3 363
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 281	11 615
	Hiss	12 086	39 572
	Skador/klotter/skadegörelse	5 367	1 425
	Vattenskada	502 423	149 939
		735 461	312 198
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 993 744	5 041 849
	Gemensamma utrymmen	97 656	0
	Entré/trapphus	0	176 824
	Lås	35 912	0
	VVS	190 824	0
	Elinstallationer	148 586	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	507 955
		2 466 722	5 726 629
	Taxebundna kostnader		
	El	340 964	312 237
	Värme	1 108 388	1 491 086
	Vatten	486 106	452 882
	Sophämtning/renhållning	279 302	262 855
		2 214 760	2 519 060

Not 4 fortsättning		2020-2021	2019-2020
Övriga driftkostnader			
Försäkring		85 269	41 913
Kabel-TV		88 659	118 378
Bredband		253 741	67 527
		427 669	227 818
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		255 767	250 049
TOTALT DRIFTKOSTNADER		6 435 297	9 373 190
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2020-2021	2019-2020
Kreditupplysning		0	99
Tele- och datakommunikation		15 105	10 433
Juridiska åtgärder		32 500	13 907
Övriga förluster		0	4 202
Revisionsarvode extern revisor		20 284	41 284
Föreningskostnader		19 356	224
Fritids- och trivselkostnader		278	3 171
Förvaltningsarvode		184 062	182 503
Administration		4 071	6 091
Korttidsinventarier		2 813	8 647
Konsultarvode		1 093 504	93 504
Bostadsrätterna Sverige Ek För		9 070	8 890
		1 381 044	372 955
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2020-2021	2019-2020
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		137 143	166 935
Sociala kostnader		22 960	40 360
		160 103	207 295
Not 7 AVSKRIVNINGAR		2020-2021	2019-2020
Stomme och grund K3		2 079	2 079
Yttertak K3		44 565	44 565
Fasader/balkonger K3		1 452 276	23 768
Fönster/dörrar och portar K3		63 078	30 701
Stomkomplettering förening K3		47 536	47 536
Stamledningar VA K3		29 710	29 710
Värmesystem K3		38 623	38 623
Luftbehandlingssystem K3		39 613	39 613
Fastighetsel inkl. svagström K3		50 507	50 507
Hissar K3		16 977	16 977
Utemiljö allmänt K3		29 710	29 710
		1 814 677	353 791

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 032 549	31 588 213
	Nyanskaffningar	21 585 080	62 444 336
	Utgående anskaffningsvärde	115 617 629	94 032 549
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 127 059	-18 773 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 814 677	-353 791
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 941 735	-19 127 059
	Planenligt restvärde vid årets slut	94 675 894	74 905 490
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 878 100	1 878 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 675 000	85 675 000
	Taxeringsvärde mark	75 667 000	75 667 000
		161 342 000	161 342 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	158 000 000	158 000 000
	Lokaler	3 342 000	3 342 000
		161 342 000	161 342 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-06-30	2020-06-30
	Stambyte	3 903 160	0
		3 903 160	0
Not 10	MASKINER	2021-06-30	2020-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 021	167 021
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	167 021	167 021
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-167 021	-167 021
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-167 021	-167 021
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-06-30	2020-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30
	Skattekonto	5 484	8 817
	Momsavräkning	46 768	147 492
	Klientmedel hos SBC	14 794 665	13 089 666
	Fordringar	13 566	0
		14 860 483	13 245 975
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	Försäkring	58 768	55 885
	Kabel-TV	22 506	21 428
	Bredband	62 130	62 130
	Serviceavtal	7 059	0
	Teleport/hissanläggning	2 831	0
		153 294	139 443
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-06-30	2020-06-30
	Vid årets början	2 638 377	2 587 559
	Reservering enligt stadgar	484 025	484 026
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 638 377	-433 208
	Vid årets slut	484 025	2 638 377

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-06-30	Belopp 2021-06-30	Belopp 2020-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,760 %	15 000 000	0	2024-09-01
Handelsbanken	0,760 %	5 000 000	0	2024-09-01
Handelsbanken	0,640 %	31 480 000	31 480 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,680 %	30 000 000	30 000 000	2022-01-30
Handelsbanken	1,500 %	2 790 372	2 818 844	2022-04-30
Handelsbanken	0,640 %	2 678 534	2 706 178	2023-10-30
Handelsbanken	0,440 %	1 000 000	1 000 000	2021-12-01
Handelsbanken	-	0	10 000 000	-
SBAB	0,630 %	15 500 000	0	2024-07-17
Handelsbanken	0,550 %	4 000 000	0	2022-02-14
Handelsbanken	0,550 %	2 950 000	0	2022-02-15
Summa skulder till kreditinstitut		110 398 906	78 005 022	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 768 016	-56 116	
		69 630 890	77 948 906	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 118 326 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	94 956 000	88 006 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-06-30	2020-06-30
El	16 681	17 163
Värme	60 541	58 449
Extern revisor	21 000	21 000
Arvoden	125 766	159 873
Sociala avgifter	39 500	50 200
Ränta	84 520	81 555
Avgifter och hyror	525 794	546 933
Konsultarvode	40 865	49 534
Stambyte	231 693	0
	1 146 360	984 707

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stambyten i 13 och 15 gällande 39 lägenheter.

Byte av tvättstugeutrustning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 23/11 2021



Björn Sjölund
Ordförande



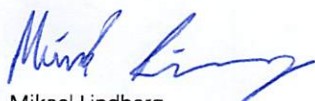
Nina Almqvist Feodoroff
Ledamot



Camilla Carlsson Fogelström
Ledamot

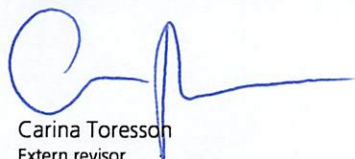


Monica Kinnander
Ledamot

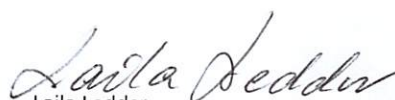


Mikael Lindberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 12 2021



Carina Toresson
Extern revisor



Laila Ledder
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Alphyddan, org.nr 714000-0022.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Alphyddan för räkenskapsåret 1 juli 2020 – 30 juni 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 30 juni 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt
ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt
fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna
kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller några väsentliga
felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på
fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har
fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti
för att en revision som utförts enligt god revisionsred i
Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet
om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av
oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de
enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de
ekonomiska beslut som användare fattar med grund i
årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme
och har en professionellt skeptisk inställning under hela
revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Alphyddan för
räkenskapsåret 1 juli 2020 – 30 juni 2021 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade

beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8/12 2021



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Laila Ledder

Budget

BUDGET	Budget 2021/2022	Utfall 2020/2021	Budget 2020/2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 209 000	6 249 415	6 182 000
Hyror lokaler momspliktiga	365 000	364 329	364 000
Hysesrabatt	0	-165 726	0
Gemensamhetslokal	4 000	3 050	10 000
Avgift andrahandsuthyrning	13 000	13 793	13 000
Öresutjämning	0	86	0
Övriga erhållna bidrag	0	67 763	0
Försäkringsersättning	0	28 926	0
	6 591 000	6 561 635	6 569 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-58 445	-59 000
Fastighetsskötsel beställning	-22 000	-3 149	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-26 000	0	-40 000
Snöröjning/sandning	-42 000	-39 278	-51 000
Städning entreprenad	-122 000	-118 694	-166 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Hissbesiktning	-15 000	-6 429	-10 000
Gård	-5 000	-2 013	-10 000
Serviceavtal	-15 000	-5 944	0
Förbrukningsmateriel	-20 000	-10 984	-25 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-2 415	0
Brandskydd	-40 000	-87 567	-10 000
	-373 000	-334 919	-411 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-480 000	0	-300 000
Tvättstuga	0	-60 635	0
Entré/trapphus	0	-9 430	0
Lås	0	-23 617	0
VVS	0	-28 791	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 221	0
Ventilation	0	-71 914	0
Elinstallationer	0	-5 695	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 281	0
Hiss	0	-12 086	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 367	0
Vattenskada	0	-502 423	0
	-480 000	-735 461	-300 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-1 993 744	-14 000 000
Gemensamma utrymmen	0	-97 656	0
Lås	0	-35 912	0
VVS	0	-190 824	0
Elinstallationer	0	-148 586	0
	0	-2 466 722	-14 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-337 000	-340 964	-296 000
Värme	-1 145 000	-1 108 388	-1 450 000
Vatten	-471 000	-486 106	-480 000
Sophämtning/renhållning	-287 000	-279 302	-260 000
	-2 240 000	-2 214 760	-2 486 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-85 269	-100 000
Kabel-TV	-92 000	-88 659	-91 000
Bredband	-258 000	-253 741	-257 000
	-440 000	-427 669	-448 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-255 000	-255 767	-251 000
	-255 000	-255 767	-251 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-11 000	-15 105	-10 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-32 500	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 284	-21 000
Föreningskostnader	-10 000	-19 356	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-278	-2 000
Förvaltningsarvode	-190 000	-184 062	-186 000
Administration	-9 000	-4 071	-10 000
Korttidsinventarier	-6 000	-2 813	-9 000
Konsultarvode	-100 000	-1 093 504	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-9 070	-9 000
	-381 000	-1 381 044	-372 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-160 000	-126 743	-121 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-4 400	-5 000
Övriga arvoden	-6 000	-6 000	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-54 000	-22 960	-41 000
	-225 000	-160 103	-173 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-2 000	-2 079	-2 100
Yttertak K3	-45 000	-44 565	-44 600
Fasader/balkonger K3	-1 273 000	-1 452 276	-23 800
Fönster/dörrar och portar K3	-31 000	-63 078	-30 700
Stomkomplettering förening K3	-48 000	-47 536	-47 500
Stamledningar VA K3	-30 000	-29 710	-29 700
Värmesystem K3	-39 000	-38 623	-38 600
Luftbehandlingssystem K3	-40 000	-39 613	-39 600
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-51 000	-50 507	-50 500
Hissar K3	-17 000	-16 977	-17 000
Utemiljö allmänt K3	-30 000	-29 710	-29 700
	-1 606 000	-1 814 677	-353 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 000 000	-9 791 121	-18 794 800
RÖRELSERESULTAT	591 000	-3 229 486	-12 225 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	887	0
Låneräntor	-659 000	-630 659	-480 000
Räntekostnader skattekonto	0	-129	0
Övriga räntekostnader	0	-1	0
Övriga finansiella kostnader	0	-343 000	0
	-659 000	-972 902	-480 000
RESULTAT	-68 000	-4 202 387	-12 705 800

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se