

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alphyddan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

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 2009 och 2050.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2015-11-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sven Ola Stefan Andersson	Ledamot
Bengt Mikael Lindberg	Ledamot
Emelie Eva Anna Mellåker	Ledamot
Ana Isabel Monllor Saldana	Ledamot
Björn Erik Sjölund	Ledamot

Jan Åke Larsson	Suppleant
Annica Sofie Leifsdotter	Suppleant
Carine Viktoria Sandström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Ola Stefan Andersson, Bengt Mikael Lindberg, Jan Åke Larsson, Annica Sofie Leifsdotter och Carine Viktoria Sandström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Laila Ledder	Ordinarie Intern	
Kerstin Litnäs	Suppleant Intern	

Valberedning

Maj Lis Jansson	Sammanställande
Malin Persson	
Peter Wedel	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-23.
Extrastämma med anledning av stadgeändring hölls 2017-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

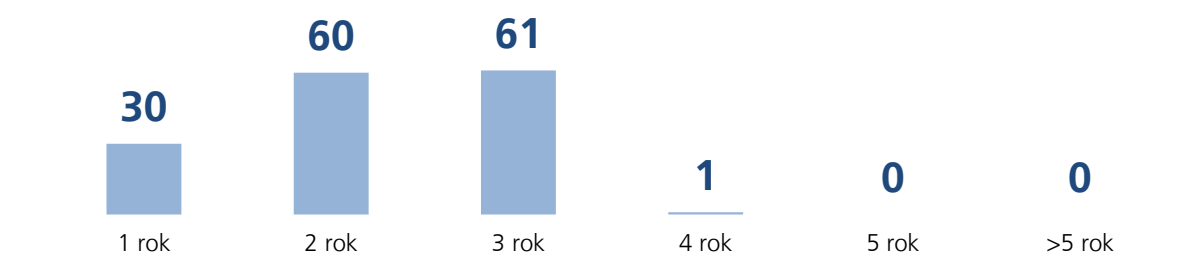
Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1965.

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	20181231

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastun är öppen alla dagar enligt särskilt schema.
Gemensamhetslokal	Uthyrts till medlemmar för fester dagtid och till medlemmar och utomstående för utställningar, årsstämmor, kurser och liknande.
Övernattningsrum	Ligger i anslutning till gemensamhetslokalen och uthyres till medlemmar.
Övrigt	Hobbyrum, ett i vardera fastigheten.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte belysning allmänna utrymmen	2016	
Renovering av föreningslokal och övernattningsrum	2016 - 2018	Pågående
Hissrenovering/byte 9,13,15	2015 - 2016	
renovering tätning av avloppsstammar under markplan	2013 - 2014	
alphyddevägen 9, 13-15.		
Renovering av tvättstugor	2012	
Omläggning av tak	2007	
Yttre renovering burspråk	2006	
Rörstambyte	1998	
Renovering av balkonger	1998	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte termostatventiler	2018	
Byte av frånluftsfläktar inkl rökluckor	2018/2019	
Eventuellt byte av fönster	2019/2020	Ej beslutat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

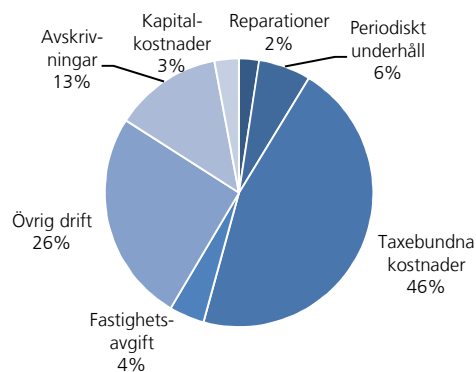
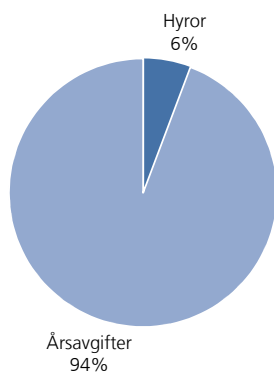
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nacka Drift och Skötsel AB
Hisservice	Amsler hiss AB
Fjärrvärme	FORTUM
Städning	Attenta

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 830 055	2 986 413
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 838 251	5 671 685
Finansiella intäkter	499	1 324
Ökning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	137 990
	5 838 750	6 810 999
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 324 279	6 686 798
Finansiella kostnader	147 854	276 217
Ökning av kortfristiga fordringar	16 291	4 342
Minskning av långfristiga skulder	1 062 600	0
Minskning av kortfristiga skulder	360 276	0
	5 911 300	6 967 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 757 505	2 830 055
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-72 550	-156 358

*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 1 268 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

Påbörjat renovering av föreningslokal samt övernattingsrum

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning har genomförts

Brandskyddsbesiktning har utförts av brandkåren

En energiutvärdering av fastigheterna har påbörjats

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 152 st
Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:
Tillkommande medlemmar:
Avgående medlemmar:
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	592	551	551
Hyror/m ² hyresrättsyta	752	646	596	603
Lån/m ² bostadsrättsyta	893	1 011	900	905
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	153	153	147	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	54	56	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	29	31	34
Soliditet (%)	44	42	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	-1 963	32	-293
Nettoomsättning (tkr)	5 832	5 671	5 272	5 281

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	2 037 530	390 798	-2 593 752	4 240 484
S:a bundet eget kapital	4 336 450	390 798	-2 593 752	6 539 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 070 898	-390 798	630 694	2 831 002
Årets resultat	701 462	701 462	1 963 058	-1 963 058
S:a fritt eget kapital	3 772 360	310 664	2 593 752	867 944
S:a eget kapital	8 108 810	701 462	0	7 407 348

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	701 462
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 461 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-390 798</u>
summa balanserat resultat	3 772 360

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>324 795</u>
att i ny räkning överförs	4 097 155

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 831 809	5 670 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 441	1 069
Summa rörelseintäkter		5 838 251	5 671 685
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 935 965	-6 284 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 750	-235 048
Personalkostnader	Not 6	-125 564	-167 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-665 154	-673 052
Summa rörelsekostnader		-4 989 433	-7 359 850
RÖRELSERESULTAT		848 817	-1 688 165
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		499	1 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 854	-276 217
Summa finansiella poster		-147 355	-274 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		701 462	-1 963 058
ÅRETS RESULTAT		701 462	-1 963 058

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 145 253	14 810 407
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	14 145 253	14 810 407	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 150 253	14 815 407	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 826	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 844 165	2 903 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	6 125	0
Summa kortfristiga fordringar	2 850 290	2 906 849	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	3 707	3 407	
Summa kassa och bank	3 707	3 407	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 853 997	2 910 256	
SUMMA TILLGÅNGAR	17 004 250	17 725 663	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 298 920	2 298 920
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 037 530	4 240 484
Summa bundet eget kapital		4 336 450	6 539 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 070 898	2 831 002
Årets resultat		701 462	-1 963 058
Summa fritt eget kapital		3 772 360	867 944
SUMMA EGET KAPITAL		8 108 810	7 407 348
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 102 528	9 165 128
Summa långfristiga skulder		8 102 528	9 165 128
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		176 259	372 922
Skatteskulder		7 573	7 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	609 081	772 693
Summa kortfristiga skulder		792 912	1 153 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 004 250	17 725 663

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2015-2016	2014-2015
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Bastu	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	5 496 899	5 371 970
Hyror lokaler	334 537	287 638
Hyror förråd	0	1 400
Gemensamhetslokal	300	1 500
Gästlägenhet	0	8 000
Öresutjämning	73	108
	5 831 809	5 670 616

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Övriga intäkter	6 441	1 069
	6 441	1 069

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	372 176	305 000
	Fastighetsskötsel beställning	56 210	39 681
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	36 444
	Snöröjning/sandning	27 875	11 800
	Städning entreprenad	80 378	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 875	0
	Hissbesiktning	6 587	9 124
	Bevakning	4 199	0
	Gemensamma utrymmen	8 557	186
	Gård	0	2 030
	Serviceavtal	1 475	29 446
	Förbrukningsmateriel	11 635	26 770
	Brandskydd	47 901	8 131
		639 867	468 612
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	32 022	0
	Lokaler	25 063	2 580
	Gemensamma utrymmen	8 411	20 084
	Tvättstuga	1 207	16 913
	Sophantering/återvinning	0	6 331
	Källare	0	13 710
	Lås	6 069	11 133
	VVS	7 257	18 750
	Värmeanläggning/undercentral	1 000	0
	Ventilation	3 341	0
	Elinstallationer	6 562	4 494
	Hiss	16 054	17 601
	Skador/klotter/skadegörelse	1 613	0
	Vattenskada	17 656	0
		126 255	111 596
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	41 950	197 500
	Lokaler	46 602	0
	Gemensamma utrymmen	21 180	0
	Tvättstuga	14 396	0
	Sophantering/återvinning	0	1 000
	Entré/trapphus	106 250	3 850
	Elinstallationer	94 417	0
	Hiss	0	2 593 752
		324 795	2 796 102
	Taxebundna kostnader		
	El	181 322	199 075
	Värme	1 455 959	1 455 804
	Vatten	489 854	517 453
	Sophämtning/renhållning	218 539	170 332
		2 345 674	2 342 664
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 020	166 934
	Självrisk	22 100	0
	Kabel-TV	183 018	179 579
	Bredband	3 840	3 840
		283 978	350 353
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	215 396	215 396
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 935 965	6 284 723

		2016-2017	2015-2016
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	Tele- och datakommunikation	14 013	13 588
	Inkassering avgift/hyra	2 125	425
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	19 500
	Föreningskostnader	25 323	8 807
	Styrelseomkostnader	0	776
	Förvaltningsarvode	166 888	161 227
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	2 329	8 612
	Korttidsinventarier	14 571	9 875
	Konsultarvode	9 450	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 550	8 550
		262 750	235 048
Not 6	PERSONALKOSTNADER		
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 595	130 580
	Sociala kostnader	25 969	36 447
		125 564	167 027
Not 7	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnad	263 036	263 036
	Förbättringar	402 119	402 119
	Maskiner	0	7 897
		665 154	673 052

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 588 213	31 588 213
	Utgående anskaffningsvärde	31 588 213	31 588 213
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 777 805	-16 112 651
	Årets avskrivningar enligt plan	-665 154	-665 154
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 442 960	-16 777 805
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 145 253	14 810 407
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 878 100	1 878 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 224 000	71 231 000
	Taxeringsvärde mark	57 042 000	52 885 000
		130 266 000	124 116 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 000 000	122 000 000
	Lokaler	2 266 000	2 116 000
		130 266 000	124 116 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 021	167 021
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	167 021	167 021
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-167 021	-159 124
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 897
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-167 021	-167 021
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	76 657	76 375
	Klientmedel hos SBC	2 753 798	2 826 644
	Placeringskonto hos SBC	0	4
	Fordringar	13 710	0
		2 844 165	2 903 023
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-06-30	2016-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	OVK	6 125	0
		6 125	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-2017- 12-31	2015-2016- 12-31
	Vid årets början	4 240 484	3 967 186
	Reservering enligt stadgar	390 798	390 798
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 593 752	-117 500
	Vid årets slut	2 037 530	4 240 484

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-06-30	Belopp 2017-06-30	Belopp 2016-06-30	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken 1,500 %	2 847 316	2 847 316	2019-04-30
	Handelsbanken	0	1 062 600	Löst lån
	Handelsbanken 1,450 %	2 764 500	2 764 500	2018-04-30
	Handelsbanken 2,340 %	624 000	624 000	2018-07-30
	Handelsbanken 2,340 %	866 712	866 712	2018-07-30
	Handelsbanken 1,520 %	1 000 000	1 000 000	2020-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut	8 102 528	9 165 128	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		8 102 528	9 165 128	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 102 528 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2017-06-30	2016-06-30
	Fastighetsinteckningar	13 425 000	13 425 000

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte frånluftsfläktar
	Byte termostatventiler

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Arvoden	121 015	145 980
	Sociala avgifter	38 000	45 000
	Ränta	19 613	20 168
	Förutbetalda avgifter och hyror	430 453	547 835
	Källare	0	13 710
		609 081	772 693

Styrelsens underskrifter

NACKA den / 2017

Sven Ola Stefan Andersson
Ledamot

Bengt Mikael Lindberg
Ledamot

Emelie Eva Anna Mellåker
Ledamot

Ana Isabel Monllor Saldana
Ledamot

Björn Erik Sjölund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Carina Toresson
Extern revisor

Laila Ledder
Intern revisor