

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr 769614-7367

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter <i>M</i>	13

Ld *FF*
R *RD* *C.L.*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ändamål

Föreningen som registrerades 2006-07-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har före ordinarie årsstämma torsdagen den 23 april 2015 bestått av:

Jan Jonsson	ledamot ,ordförande
Kajsa Boberg	ledamot, kassör
Christian Lindquist	ledamot, sekreterare
Patrik Nowik	ledamot
Charlotte Bönnelyche	suppleant
Peter Huzelius	suppleant

Efter årsstämman:

Jan Jonsson	ledamot ,ordförande
Karolin Knutsen Öy	ledamot, kassör
Christian Lindquist	ledamot, sekreterare
Lena Iobelius	ledamot
Anna Ruritz	ledamot
Charlotte Bönnelyche	suppleant
Peter Huzelius	suppleant
Mauritz Silberstolpe	suppleant

Revisorer

Mats Lehtipalo	revisor
Helmut Hiller	internrevisor
Erik Hinnerich	suppleant till internrevisor

M

Handwritten signatures and initials:
LH JJ
C.L.
R

Möten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 haft 13 protokollförda sammanträden. Därutöver har medlemmar ur styrelsen men även andra medlemmar deltagit i ett antal möten, besiktningar, förhandlingar, föreläsningar etc.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roslagsskutan 1, Lidingö. Fastigheten består av ett punkthus från 1960 bestående av entréplan med 4 lokaler och 2 bostadslägenheter, 12 våningsplan med ~~74~~ bostadslägenheter samt ett vindsplan med delvis inredd bostadsyta. Till fastigheten hör 2 källarplan innehållande bl.a 55 förråd. Den totala lägenhetsytan 5 335 m² och lokalytan 218 m².

Byggnaden står på en hörntomt med en yta av 2 212 m². Ytterligare fastighetsuppgifter framgår av den ekonomiska planen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. I Försäkringen ingår numera den s.k tilläggsförsäkringen avseende bostadsrättsinnehavarens egendom.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 66 089 tkr varav byggnad 33 557 tkr.

Medlemsutvecklingen

Vid ingången av verksamhetsåret hade föreningen 62 bostadsrätter samt 11 hyresrätter.

Vid utgången av året hade föreningen 63 bostadsrätter och 11 hyresrätter. En av de hyrda lokalerna (f.d. FrameLab) på entréplanet har under året sålts för att åtgärdas till en bostadsrätt(1003).

Med anledning av detta kommer andelstalet att ändras, vars resultat kommer att tillkännages.

Överlåtelser

Styrelsen har under året godkänt fyra bostadsrättsöverlåtelser till nya medlemmar.

Lokaler samt övrigt utrymme

Föreningen har vid årets utgång med nyttjanderätt upplåtit fyra lokaler i entréplan (frisersalong, fotvård, skönhetsvård och tandläkarmottagning), ett antal större respektive mindre källarförråd och tre antennplatser på taket. Lokalen i entréplan där presentbutik bedrivits har fått ny hyresgäst och upplåtits för annat ändamål.

Det enskilda huset, som tidigare har använts för grovsopor hyrs ut på samma sätt som föregående år.

m

LJ *JJ*
SR *C.L.*
R

Väsentliga händelser under 2015

Den av statsmakterna obligatoriska ventilationskontrollen(OVK) har genomförts men ännu inte resulterat med ett godkänt resultat. För det krävs åtgärder, vilka nu på nyåret 2016 är uppe på styrelsens bord för diskussion och beslut om genomförande.

Kone AB fick under våren föreningens godkännande att ersätta de två befintliga hissarna, vilka var i starkt behov av utbyte. Kostnaderna och obehaget av stillastående hissar, jourinsatser etc. tvingade fram beslutet. Hissarna har nu installerats och fungerar väl.

Under året försåldes f.d. FrameLabs lokaler (82,3 kvm) på entréplanet för att ombildas till en bostadsrättslägenhet. Det arbetet är nu utfört och den nya bostadsrättsinnehavaren har kunnat ta sin bostad i anspråk.

Butiken i entréplan har fått ny hyresgäst och används nu för fotvårdsbehandling.

Nordstaden fick styrelsens uppdrag att besiktiga föreningens 11 hyreslägenheter samt påbörja ett renoveringsarbete efter ett av styrelsen bedömt behov.

Under året utbyttes ett antal befintliga lägenhetsytterdörrar till s.k. säkerhetsdörrar. Fastigheten har nu totalt 38 lägenheter försedda med säkerhetsdörrar.

För att förebygga en okontrollerad översvämning har Cistes Service AB utfört ett utbyte av dagvattenledningen i källaren. Under detta stycke bör även de två mindre läckagen i rörsystemet för varmvatten-cirkulationen nämnas. Skador på grund av utströmmande vatten kunde begränsas på grund av observanta och handlingskraftiga medlemmar i föreningen

Huset har tyvärr varit föremål för inbrott i källaren. Av bl.a. sådant skäl har entrédörren till fastigheten försetts med kodlås.

Ett antal viktigare avtal har tecknats mellan föreningen och nedan nämnda bolag. Det har bl.a. gällt ett utvidgat samarbete med Nordstaden AB i deras uppgift att vara den tekniska förvaltaren av fastigheten, Telias installation av ett bredband, Swecos Managements AB att tillhandahålla projektledare/konsult avseende installation/reparation av nya fönster och balkonger, Svenska Målerikompaniet AB och deras åtagande till målning och allmän uppfräschning av gemensamma utrymmen samt avtalet med L8 Städentreprenad angående städning av gemensamma lokaler.

Administrativa arbeten har påbörjats för att under kommande år skapa ett rum för tvättstugans mangel, ett rum, som skall kunna användas som gästrum, förbättring av ventilationen i tvättstugan samt ett arrangemang att låta husets baksida med sin f.d. lekplats och boulebana förses med en heltäckande gräsmatta.

Det under föregående års(2014) beslut att införskaffa en hjärtstartare verkställdes under året och apparatens placering är nu i gårngen utanför tvättstugan.

Drift och underhåll

Vid ingången av verksamhetsåret fruktade styrelsen att tvingas höja medlemsavgiften på grund av kraftigt ökade premier beroende på många och stora inträffade vattenskador. Emellertid lyckades styrelsens ordförande förhandla och erhålla en oförändrad premie.

m

LL *CH*
RO *R*

Information

Styrelsen har även under detta år på olika sätt informerat medlemmarna/hyresgästerna inom skilda områden och har även inhämtat synpunkter och fakta från dem.

Styrelsen har under senhösten börjat att distribuera ett "Nyhetsblad" till samtliga medlemmar via ett e-mailutskick.

Flerårsjämförelse	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 741 401	3 612 190	3 527 890	2 744 293
Resultat efter finansiella poster	-3 383 944	-580 109	-461 993	-425 012
Soliditet*	70,59%	71,90%	70,30%	70,60%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	429	425	371	256
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 885	9 637	10 821	10 505

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

kvm bostadsrättsyta ovan avser 31/12, vilket innebär att genomsnittet kan ändras då lägenheter säljs under året.

Fastigheten ombildades till bostadsrättsförening 2012-03-15, vilket innebär att jämförelseår 2012 endast avser 9,5 månader.

lm

Ld
[Signature]
R
C.L.

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-1 323 010
årets resultat	-3 383 944
	-4 706 954

behandlas enligt följande (kronor):

i anspråkstagande av yttre fond	-2 553 900
avsättning till yttre fond	500 000
i ny räkning överföres	-2 653 054
	-4 706 954

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

M

Ld
[Signature]
[Signature]
AR
LL.

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 704 420	3 609 839
Övriga föreningsintäkter	2	<u>36 981</u>	<u>2 351</u>
		3 741 401	3 612 190
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 406 704	-1 441 902
Reparation och underhåll	4	-3 845 879	-521 012
Fastighetsskatt		-120 386	-118 514
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-326 133	-342 964
Avskrivningar	6	<u>-575 262</u>	<u>-575 262</u>
		-6 274 364	-2 999 654
Rörelseresultat		-2 532 963	612 536
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3 547	10 689
Räntekostnader		<u>-854 528</u>	<u>-1 203 334</u>
Summa resultat från finansiella poster		-850 981	-1 192 645
Resultat efter finansiella poster		-3 383 944	-580 109
Årets resultat		-3 383 944	-580 109

M

L2 *yy*
HA *B* *CL.*

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	157 895 975	158 465 358
Markanläggningar	7	65 822	69 694
Maskiner och inventarier	8	14 047	16 054
		<hr/>	<hr/>
		157 975 844	158 551 106
Summa anläggningstillgångar		157 975 844	158 551 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	797
		<hr/>	<hr/>
		0	797
Kassa och bank		3 261 105	2 253 256
Summa omsättningstillgångar		3 261 105	2 254 053
SUMMA TILLGÅNGAR		161 236 949	160 805 159

M

Ld
AR
C.L.

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		106 751 378	105 141 378
Upplåtelseavgifter		2 921 811	2 921 811
Fond för yttre underhåll		8 855 896	9 000 000
		<u>118 529 085</u>	<u>117 063 189</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 323 010	-887 005
Årets resultat		-3 383 944	-580 109
		<u>-4 706 954</u>	<u>-1 467 114</u>
Summa eget kapital		113 822 131	115 596 075
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		46 033 315	44 599 995
		<u>46 033 315</u>	<u>44 599 995</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		262 337	153 403
Aktuell skatteskuld		240 038	118 914
Övriga skulder		571 163	93
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	307 965	336 679
Summa kortfristiga skulder		<u>1 381 503</u>	<u>609 089</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 236 949	160 805 159
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>49 700 000</u>	<u>49 700 000</u>
		49 700 000	49 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M

La *AS* *AR* *CL.*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i ekonomiska föreningar (K2).
Om K2 används får endast sådant aktiveras som är tillbyggnad eller sådant som ändrar fastighetens
karaktär. Övriga kostnader måste resultatföras direkt.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyror	2015	2014
Årsavgifter	2 015 963	1 965 335
Hysesintäkter hyreslägenheter	627 804	620 520
Hysesintäkter lokaler	345 619	388 990
P-platser	6 000	6 000
Förråd	47 395	42 645
Debiterade uppvärmningskostnader	650 522	562 800
Pant- och överlåtelseavgifter	11 117	23 549
	<u>3 704 420</u>	<u>3 609 839</u>

Not 2 Övriga intäkter	2015	2014
Försäkringsersättningar	34 460	0
Övriga intäkter	2 521	2 351
	<u>36 981</u>	<u>2 351</u>

Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Vatten	105 721	139 115
Värme	716 300	605 263
El	108 066	101 018
Sophantering	106 270	102 255
Snöröjning	6 400	2 300
Kabel-TV	50 456	107 471
Fastighetsförsäkring	41 800	45 531
Fastighetsförvaltning Nytorget Fastigheter AB	106 248	187 912
Fastighetsförvaltning Nordstaden samt städning	150 035	132 375
Hissunderhåll enligt avtal	11 658	15 992
Övriga avtal	3 750	2 670
	<u>3 750</u>	<u>2 670</u>

M

dl
R

~~dl~~

dl.

1 406 704

1 441 902

Not 4 Reparationer och underhåll

	2015	2014
Lägenheter	148 845	51 298
Lokal	19 107	10 145
Tvättstuga	480 820	29 313
Fastighet	594 281	230 653
Självrisk vid skada	0	22 200
Hiss	2 562 347	87 531
Gård	40 479	89 872
	<u>3 845 879</u>	<u>521 012</u>

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader

	2015	2014
Revisionsarvode	32 713	7 438
Datakommunikation	6 216	3 716
Konsultarvoden	19 200	7 679
Juristkostnader	5 225	61 075
Trivselkostnader	9 786	5 273
Bankkostnader	4 200	4 173
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	113 458	92 011
Administrativa kostnader	47 469	75 194
Pant- och överlåtelseavgifter	15 794	20 649
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	22 871	12 953
Föreningsavgifter	11 460	18 270
Övriga kostnader	37 741	34 533
	<u>326 133</u>	<u>342 964</u>

Not 6 Byggnad och mark

	2015	2014
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	101 411 041	105 361 041
Upplösning mot yttre fond	0	-3 950 000
Mark	<u>58 092 863</u>	<u>58 092 863</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 503 904	159 503 904
Ingående avskrivningar	-1 038 546	-469 163
Årets avskrivningar	<u>-569 383</u>	<u>-569 383</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 607 929	-1 038 546
Utgående redovisat värde	157 895 975	158 465 358
Redovisat värde byggnader	99 803 112	100 372 495
Redovisat värde mark	<u>58 092 863</u>	<u>58 092 863</u>
	157 895 975	158 465 358

Avskrivningar enligt plan beräknades år 2012 under 9,5 månader till en nyttjandeperiod av 200 år.
Från år 2013 tillämpas progressiv avskrivning på 65 år på byggnaden och 30 år på standardförbättringar.
I enlighet med reglerna i K2 skrivs byggnad och ombyggnad av fastigheten av under 200 år linjärt.
Standardförbättringarna skrivs av linjärt under 30 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningen fastighet
varav byggnad

66 089 000
33 557 000

66 089 000
33 557 000

M

AR *CL* *CL*

Not 7 Markanläggning	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	77 438	77 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>77 438</u>	<u>77 438</u>
Ingående avskrivning	-7 744	-3 872
Årets avskrivningar	<u>-3 872</u>	<u>-3 872</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 616	-7 744
Utgående redovisat värde	65 822	69 694

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Not 8 Maskiner och inventarier	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	20 068	20 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 068</u>	<u>20 068</u>
Ingående avskrivning	-4 014	-2 007
Årets avskrivningar	<u>-2 007</u>	<u>-2 007</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 021	-4 014
Utgående redovisat värde	14 047	16 054

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 9 Eget kapital	Upplåtelse- avgifter		Yttre fond	Fritt eget kapital
	Insatser			
Insatta medel vid köp av fastigheten	105 141 371	2 921 811	9 000 000	-1 467 114
Försäljning lägenheter	1 610 000			
Nyttjande av yttre fond enligt beslut på föreningsstämma			-144 104	144 104
Årets resultat				-3 383 944
Belopp vid årets utgång	106 751 371	2 921 811	8 855 896	-4 706 954

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9,
Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag.

Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten och matchas mot uppskrivning
av densamma.

M

Ld
R
C.L.

Not 10 Långfristiga skulder

			2015-12-31	2014-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
SEB	3,75%	2016-03-28	13 000 000	13 000 000
SEB	1,11%	2017-02-28	2 500 000	0
SEB	0,67%	2016-03-28	11 650 000	11 850 000
SEB	0,68%	2017-03-28	19 416 655	19 749 995
avgår kortfristig del			-533 340	0
			<u>46 033 315</u>	<u>44 599 995</u>

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	209 601	250 179
Styrelsearvode	98 364	86 500
	<u>307 965</u>	<u>336 679</u>

Stockholm den *11 april* 2016


Jan Jönsson

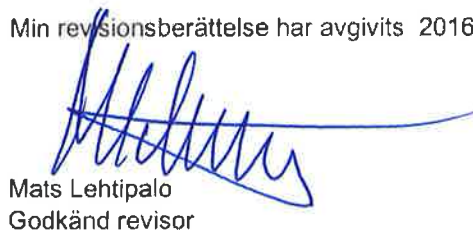

Karolin Knutsen-Öy


Anna Ruritz


Christian Lindqvist


Lena Lobelius

Min revisionsberättelse har avgivits 2016 - *04* - *11*


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roslagsskutan 1

Org.nr. 769614-7367

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roslagsskutan 1 för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

M



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Roslagsskutan 1 för år 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 april 2016



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR