

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr 769614-7367

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	13

M

HP
JK
JK

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 den 11 april 2016 bestått av:

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

Efter årsstämman 11 april 2016:

Anna Ruritz	ledamot ,ordförande
Karolin Knutsen Öy	ledamot, kassör
Amy Giselsson	ledamot, sekreterare
Peter Huzelius	ledamot
Johan Lorensen	ledamot
Helmut Hiller	suppleant
Jari Varaanaama	suppleant
Mauritz Silfverstolpe	suppleant

Revisorer

Mats Lehtipalo	revisor
Erik Hinnerich	internrevisor

Möten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 haft 15 protokollförda sammanträden.

Utöver detta har medlemmar ur styrelsen deltagit i driftsmöten, förhandlingar med bank, föreläsningar och workshops 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 72 bostadslägenheter samt ett vindsplan med delvis inredd bostadsyta. Till fastigheten hör 2 källarplan innehållande bl.a 55 förråd. Den totala lägenhetsytan är 5 335 m² och lokalytan är 218 m².

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

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Försäkring

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

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 76 987 000 kr varav byggnad 43 455 000 kr.

Medlemsutvecklingen

Vid ingången av verksamhetsåret hade föreningen 63 bostadsrätter samt 11 hyresrätter upplåtna för bostadsändamål. Inga förändringar i detta har skett under verksamhetsåret.

Överlåtelse

Styrelsen har under året godkänt 4 bostadsrättsöverlåtelse till nya medlemmar.

Lokaler samt övrigt utrymme

Föreningen har under verksamhetsårets gång fortsatt att hyra ut de 4 lokalerna på entréplan och efter omförhandling med justerade avgifter (frisören, fotvården, tandläkaren, skönhetsalongen).

Föreningen hyr vid verksamhetsårets start ut 3 antennplatser till LBC Danderyd-kedjan AB, Ombudet Apport budservice AB och Tele 2 Sverige AB/Net4mobility. Vid verksamhetsårets slut är det endast 2 hyresavtal kvar.

Information

Hemsidan har uppdaterats ett par gånger, ett antal nyhetsbrev har gått ut med e-post till medlemmar och övriga boende. Anslag om pågående arbeten upprättats på anslagstavla och i hissar. Ett häfte med nya uppdaterade trivselregler har upprättats och delats ut .

Väsentliga händelser under 2016

Besiktningar/kontroller

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är genomförd och godkänd 2016-05-10 av Cistes Service AB. Upplysningsvis har bolaget med moderbolag under 2016 försatts i konkurs.

Nytorget Fastigheter AB har skött den ekonomiska förvaltningen

Inspecta Sweden AB har vid 2016 års årliga besiktning av hissarna noterat brister som skall åtgärdas av KONE AB under år 2017 som ett garantiarbete. Detta gäller höger hiss som hade 4st anmärkningar.

Nordstaden Stockholm AB har fått i uppdrag att se över renoveringsbehov i hyreslägenheterna. Efter av Nordstaden genomförd besiktning är det beslutat att nya golv skall läggas in i utvalda lägenheter. Renoveringen kommer att utföras under 2017.

Plåtkonsult Ola Svensson AB har på uppdrag av Nordstaden utfört en takbesiktning och utifrån erhållen information har styrelsen beslutat att taket inte behöver bytas men renoveras.

Brandskydd, den befintliga rökluckan har under året ersatts med en ny väl fungerande, monterad av DAFO Brand Aktiebolag, serviceavtal är också tecknat med Nordstaden. Likaså är fastigheten brandsäkerhetsbesiktigad och serviceavtal tecknat med Cupola Stockholm AB.

LM



Reparationer underhåll

I samband med att SL installerade en busskur så uppkom det skador i asfalt/kantsten på föreningens mark. Dessa skador är nu åtgärdade och SL har asfalterat om området vid fastighetens entré. Även nya cykelställ har införskaffats av föreningen och installerats utan kostnad av SL.

Två säkerhetsdörrar till källarplan 1 från utsidan har installerats av Lidingö Lås & Larm, detta på grund av tidigare inbrott.

Målning och uppfräschning av allmänytorna (hissplan) har genomförts av Svenska Målerikompaniet AB.

Beskärning av lönnar har skett under året av Uppsala Trädvård AB.

Bullret i värmesystemet har varit väldigt svårt att lokalisera och kvarstår tyvärr.

Investeringar/förbättringar

Föreningen har under verksamhetsåret färdigställt det övernattningsrum med WC och dusch som nu kan bokas av husets medlemmar. Detta genererar extra inkomster till föreningen och förmånen att kunna hyra ett gästrum upplevs som positivt av husets medlemmar.

Efter beslut på extrastämman hösten 2016 har styrelsen med hjälp av 4 offerter framtagna och presenterade av Nordstaden Stockholm AB och SWECO fattat beslut om att ge STARK Fasadrenoveringar AB uppdraget att byta ut samtliga fönster och balkonger på huset. I offerterna fanns även den planerade takrenoveringen med men STARK Fasadrenoveringar AB behöver i så fall ta in en annan entreprenör och styrelsen har i samråd med Nordstaden valt att inte anlita STARK Fasadrenovering för detta arbete i dagsläget. Projektet med balkonger och fönster kommer att fortlöpa även under nästa verksamhetsår och är en åtgärd som är absolut nödvändig.

Tvättstugan har fått en förbättrad frånluftsventilation bl.a. genom att en ventilationsbrunn har installerats på husets baksida. Vidare har nytt mangelrum anordnats.

Installation av fiber har genomförts genom Telia och finns nu i samtliga lägenheter.

Ny gräsmatta har anlagts på tomtmark som vetter mot Fregattvägen.

Rörelsesensorer har installerats i utrymmet vid tvättstugan för att ge bättre el-besparing.

Styrelsen har installerat en postlåda i entrén och omregistrerat föreningens adress till bolagsverket.

M

IP
AB
R

Flerårsjämförelse	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 836 010	3 741 401	3 612 190	3 527 890	2 744 293
Resultat efter finansiella poster	-107 020	-3 383 944	-580 109	-461 993	-425 012
Soliditet*	65,12%	70,59%	71,90%	70,30%	70,60%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	451	429	425	371	256
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 743	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.

Eget kapital

	Insats	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Insatta medel vid köp av fastigheten enligt beslut på föreningsstämma	106 751 378	2 921 811	8 855 896	-4 706 954
Avsättning till yttre fond			500 000	-500 000
lanspråkstagande av yttre fond			-2 553 900	2 553 900
Årets resultat				-107 020
Belopp vid årets utgång	106 751 378	2 921 811	6 801 996	-2 760 074

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.

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-2 653 054
årets resultat	-107 020
	-2 760 074

behandlas enligt följande (kronor):

i anspråkstagande av yttre fond	-700 000
avsättning till yttre fond	208 000
i ny räkning överföres	-2 268 074
	-2 760 074

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

M

JP
[Signature]
[Signature]
[Signature]

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 830 422	3 704 420
Övriga föreningsintäkter	2	5 588	36 981
		<u>3 836 010</u>	<u>3 741 401</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 493 207	-1 406 704
Reparation och underhåll	4	-764 675	-3 845 879
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-617 828	-333 061
Styrelsekostnader	6	-73 274	-113 458
Avskrivningar	7,8,9	-606 339	-575 262
		<u>-3 555 323</u>	<u>-6 274 364</u>
Rörelseresultat		280 687	-2 532 963
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		132	3 547
Räntekostnader		-387 839	-854 528
Summa resultat från finansiella poster		<u>-387 707</u>	<u>-850 981</u>
Resultat efter finansiella poster		-107 020	-3 383 944
Årets resultat		-107 020	-3 383 944

M

R
BB
AK
R

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	157 705 015	157 895 975
Markanläggningar	8	123 605	65 822
Maskiner och inventarier	9	12 040	14 047
		<u>157 840 660</u>	<u>157 975 844</u>
Summa anläggningstillgångar		157 840 660	157 975 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	45 679	0
		<u>45 679</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		16 727 014	3 261 105
Summa omsättningstillgångar		16 772 693	3 261 105
SUMMA TILLGÅNGAR		174 613 353	161 236 949

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, the letter 'R', and other illegible marks.

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		106 751 378	106 751 378
Upplåtelseavgifter		2 921 811	2 921 811
Fond för yttre underhåll		6 801 996	8 855 896
		<u>116 475 185</u>	<u>118 529 085</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 653 054	-1 323 010
Årets resultat		-107 020	-3 383 944
		<u>-2 760 074</u>	<u>-4 706 954</u>
Summa eget kapital		113 715 111	113 822 131
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		59 471 975	46 033 315
		<u>59 471 975</u>	<u>46 033 315</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		262 013	262 337
Aktuell skatteskuld		232 859	240 038
Övriga skulder		585 092	571 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	346 303	307 965
Summa kortfristiga skulder		<u>1 426 267</u>	<u>1 381 503</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 613 353	161 236 949

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'R' and other illegible marks.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (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.

Styrelse

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2016	2015
	Årsavgifter	2 100 646	2 015 963
	Hysesintäkter hyreslägenheter	630 630	627 804
	Hysesintäkter lokaler	388 550	345 619
	P-platser	6 000	6 000
	Förråd	18 508	47 395
	Debiterade el- och uppvärmningskostnader	573 876	650 522
	Debiterade bredbandskostnader	104 000	0
	Pant- och överlåtelseavgifter	8 212	11 117
		<u>3 830 422</u>	<u>3 704 420</u>
Not 2	Övriga intäkter	2016	2015
	Försäkringsersättningar	0	34 460
	Övriga intäkter	5 588	2 521
		<u>5 588</u>	<u>36 981</u>
Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Vatten	96 836	105 721
	Värme	739 281	716 300
	El	119 230	108 066
	Sophantering	105 490	106 270
	Snöröjning	7 200	6 400
	Kabel-TV	51 571	50 456
	Fastighetsförsäkring	43 508	41 800
	Fastighetsförvaltning Nytorget Fastigheter AB	106 248	106 248
	Fastighetsförvaltning Nordstaden samt städning	209 523	150 035
	Hissunderhåll enligt avtal	14 320	11 658
	Övriga avtal	0	3 750
		<u>1 493 207</u>	<u>1 406 704</u>

m

[Handwritten signatures]

Not 4 Reparationer och underhåll	2016	2015
Lägenheter	102 996	148 845
Lokal	10 753	19 107
Tvättstuga	174 599	480 820
Fastighet	315 278	594 281
Fönsterprojekt	181 363	0
Hiss	-62 000	2 562 347
Gård	41 686	40 479
	<hr/>	<hr/>
	764 675	3 845 879

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2016	2015
Fastighetsskatt	111 166	120 386
Revisionsarvode	30 975	32 713
Datakommunikation	145 084	6 216
Konsultarvoden	46 879	19 200
Juristkostnader	6 575	5 225
Trivselkostnader	17 764	9 786
Bankkostnader	150 793	4 200
Administrativa kostnader	78 694	47 469
Pant- och överlåtelseavgifter	6 860	15 794
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	3 545	22 871
Föreningsavgifter	11 760	11 460
Övriga kostnader	7 733	37 741
	<hr/>	<hr/>
	617 828	333 061

Not 6 Styrelsekostnader mm	2016	2015
Styrelsearvode	52 598	96 834
Arvode interntrevisor	1 500	0
Arvode valberedning	3 000	0
Sociala avgifter	16 176	16 624
	<hr/>	<hr/>
	73 274	113 458

M

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'M' and other illegible marks.

Not 7 Byggnad och mark	2016	2015
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	101 411 041	101 411 041
Årets anskaffning	406 255	0
Mark	58 092 863	58 092 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 910 159	159 503 904
Ingående avskrivningar	-1 607 929	-1 038 546
Årets avskrivningar	-597 215	-569 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 205 144	-1 607 929
Utgående redovisat värde	157 705 015	157 895 975
Redovisat värde byggnader	99 612 152	99 803 112
Redovisat värde mark	58 092 863	58 092 863
	157 705 015	157 895 975

Avskrivningar enligt plan beräknades år 2012 under 9,5 månader till en nyttjandeperiod av 200 år.
År 2013 tillämpades progressiv avskrivning på 65 år på byggnaden och 30 år på standardförbättringar.

I enlighet med reglerna i K2 ändrades avskrivningarna till linjära fr.o.m 2014:

	Avskrivningstid	%
Byggnad och ombyggnad av fastigheten	200	0,50%
Standardförbättringarna	30	3,33%
Övernattningsrum	20	5,00%
Ombyggnad av tvättstugan	15	6,67%
Ombyggnad av fönster och balkonger	40	2,50%

	2016	2015
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	76 987 000	66 089 000
varav byggnad	43 455 000	33 557 000

Not 8 Markanläggning	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	77 438	77 438
Årets anskaffning	64 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 338	77 438
Ingående avskrivning	-11 616	-7 744
Årets avskrivningar	-7 117	-3 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 733	-11 616
Utgående redovisat värde	123 605	65 822

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JP", "JK", "AB", and "R".

Not 9 Maskiner och inventarier	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	20 068	20 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 068</u>	<u>20 068</u>
Ingående avskrivning	-6 021	-4 014
Årets avskrivningar	-2 007	-2 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 028</u>	<u>-6 021</u>
Utgående redovisat värde	12 040	14 047

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	45 679	0
	<u>45 679</u>	<u>0</u>

Not 11 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31		
	Räntesats	Villkorsändring		
SEB	0,36%	2018-03-28	13 000 000	13 000 000
SEB	1,11%	2017-02-28	2 500 000	2 500 000
SEB	0,36%	2018-03-28	11 450 000	11 650 000
SEB	0,44%	2017-03-28	19 083 315	19 416 655
SEB	0,24%	2018-12-28	7 000 000	0
SEB	0,24%	2018-12-28	7 000 000	0
avgår kortfristig del			<u>-561 340</u>	<u>-533 340</u>
			59 471 975	46 033 315

Ovanstående räntesatser gäller per 2016-12-31. Snitträntan under år 2016 har varit 0,8%.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	291 337	209 601
Styrelsearvode mm	54 966	98 364
	<u>346 303</u>	<u>307 965</u>

LM

Handwritten signatures and initials:

Not 13 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

60 100 000
60 100 000

49 700 000
49 700 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Stockholm den 14 mars 2017


Anna Ruritz

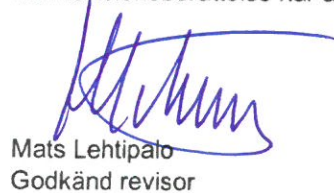

Karolin Knutsen-Öy


Amy Giselsson


Peter Huzelius


Johan Lorensen

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2017


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor


Erik Hinnerich
Internrevisor

