

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr 769614-7367

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.
Läsaren uppmärksammas på att föreningen ägt fastigheten Roslagsskutan 1 från den 15 mars 2012
varför intäkter och kostnader i huvudsak härrör från 9,5 månaders förvaltning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	12

M *R*

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 2012-04-26 bestått av:

Jan Jonsson	ledamot, ordförande
Lars Björk	ledamot
Erik Hinnerich	ledamot
Jesper Schönbeck	ledamot

efter årsstämman:

Jan Jonsson	ledamot ,ordförande
Erik Hinnerich	ledamot, sekreterare, vice ordförande
Kajsa Boberg	ledamot, kassör
Erik Mellenius	ledamot, webbansvarig

Då ledamoten Kristina Bonde avsagt sig och ej deltagit i styrelsearbetet har suppleanterna Charlotte Bönnelyche och Fredrik Åstedt, nyckelansvarig, istället deltagit i stor utsträckning.

Styrelsen har förutom årsstämma och 2 extrastämmor haft 13 protokollförda styrelsemöten. Arbetsutskottet har haft 2 möten och medlemmar från styrelsen har deltagit på 4 byggmöten.

Revisorer

Revisorena har före årsstämman bestått av:

Maria Törnros	internrevisor
Lizu Hung	internrevisorsuppleant

efter årsstämman:

Mats Lehtipalo	revisor
Maria Törnros	internrevisor
Lena Lobelius	internrevisorsuppleant

M

Viktiga händelser

Stadgar och ekonomisk plan

Extrastämman hölls 2012-01-10 varvid stadgarna och den ekonomiska planen fastställdes. Registreringen hos bolagsverket skedde 2012-01-25 och 2012-03-01.

Köp

Extrastämman hölls 2012-02-08 varvid beslöts om köp av fastigheten Roslagsskutan 1. Köpeavtal undertecknades 2012-02-12 med tillträde 2012-03-15. Köpet skedde via 2 aktiebolag som innehöll halva fastigheten vardera.

Fastigheten

Fastigheten består av ett punkthus från 1960 bestående av entréplan med 6 lokaler, 12 våningsplan med 72 bostadslägenheter samt ett vindsplan delvis inredd med bostadsyta.

Till fastigheten hör 2 källarplan. Lägenhetsyta på 5 211 m² samt 317 m² lokalyta. Byggnaden står på en hörntomt med en yta av 2 212 m². Ytterligare fastighetsuppgifter framgår av den ekonomiska planen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 68 806 000 kr varav 67 000 000 kr avser bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status.

I samband med tekniska besiktningen vid köpet noterades att ca 16 550 000 kr bör avsättas för underhållsbehov i form av bl.a. stambyte, uppgradering av el-systemet och uppvärmningssystemet samt hissar.

Medlemsutvecklingen

Bostäder

I samband med köpet tecknade sig 51 lägenhetsinnehavare för bostadsrätt.

Därefter har ytterligare 6 lägenhetsinnehavare utnyttjat köperbudandet inom den lagstadgade 6-månadersperioden. En vid fastighetsförvärvet tomställd lägenhet har föreningen sålt varefter det vid årsskiftet fanns 57 bostadsrätter, 2 tomställda lägenheter (finns till försäljning) och 13 hyresrätter.

Föreningen har under året godkänt överlåtelse av 2 bostadsrätter till nya medlemmar samt godkänt ett hyreslägenhetsbyte.

Upplåtelsehandling bostadsrätt, meddelande om pantsättning

Styrelsen har utfärdat 57 upplåtelsehandlingar samt undertecknat 57 meddelanden om pantsättning (denutiationshandling).

Lokaler

Föreningen har hyrt ut en lokal under året och därmed är samtliga 6 lokaler uthyrda.

Sedan tidigare är 2 källarförråd uthyrda till utomstående.



Styrelsens arbete

Information

Under året har styrelsen lagt upp hemsida med adress www.Roslagsskutan1.com, ordnat informationsmöte om stambyte, sänt ut och anslagit material om köpeprocessen, fastighetens källarförråd och cykelförvaring, brev till hyresgästerna, etc.

Leverantörer

Styrelsen har tecknat ett 10-tal leverantörsavtal varav de största är SE-Banken avseende kredit- och betalningsservice, energileveranser från Fortum Värme och Fortum El, Nytorget Fastigheter AB avseende teknisk och ekonomisk förvaltning. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna där styrelsen bl. a. kan få juridisk rådgivning.

Stambyte och el-uppgradering

Styrelsen har engagerat projektledare från Vattentornhuset AB som medverkat i upphandling och projektledning av stambyte och el-uppgradering. För stambytet har föreningen valt FIMA Bygg och Plattsättnings AB samt för el-uppgradering TT-Eltjänst AB.

Arbetet löper enligt plan och 24 lägenheter var klara avseende stambyte i kök och badrum samt el-uppgradering till årsskiftet 2012/2013 med besiktning januari 2013.

Styrelserepresentanter medverkar i byggmöten ca var 14:e dag. Projektet skall vara klart månadsskiftet april/maj 2013. Investeringen bedöms till ca 14 700 000 kr.

Energieffektivisering

Enligt fastighetens energideklaration per september 2012 är energiförbrukningen relativt hög. Som ett led i att minska energiförbrukningen och energikostnaderna har ett flertal kontakter tagits och möten hållits med konsulter och leverantörer av värmeväxlare och styrsystem för fjärrvärme samt kombinerade system med bergvärme.

Förslag kommer att presenteras under 2013.

Trädgårds- och trivselgruppen

Gruppen har gjort en märkning av samtliga källarförråd samt viss rensning.

Rensning har även skett av cykelförråden. Vidare har man iordningställt ett styrelserum.

Drift och underhåll

Löpande fastighetsskötsel samt ekonomi med redovisning har ombesörjts av Nytorget Fastigheter AB. Viss fastighetsskötsel såsom busk- och gräsklippning, snöskottning samt trappstädning har tecknats med firma Jari Vaaranmaa.

Budgetavvikelse har förekommit i första hand avseende hissunderhåll där kostnaden blev dubbel mot budget.

M

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

årets resultat	-425 012
	-425 012

disponeras enligt följande (kronor):

i ny räkning överföres	-425 012
	-425 012

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

M

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2012-01-01</u> <u>-2012-12-31</u>
Föreningens intäkter		
Årsavgifter och hyror	1	2 742 754
Övriga föreningsintäkter		1 539
		<hr/> 2 744 293
Föreningens kostnader		
Driftskostnader	2	-1 178 390
Reparation och underhåll	3	-247 516
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-200 535
Avskrivningar	5	-344 927
		<hr/> -1 971 368
Rörelseresultat		772 925
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter		83 735
Räntekostnader		-1 281 672
Summa resultat från finansiella poster		<hr/> -1 197 937
Resultat efter finansiella poster		-425 012
Årets resultat		-425 012

M

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	5	144 433 790
Pågående ombyggnader	6	<u>5 165 150</u>
		149 598 940
Summa anläggningstillgångar		149 598 940
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>22 589</u>
		22 589
Kassa och bank		6 838 953
Summa omsättningstillgångar		6 861 542
SUMMA TILLGÅNGAR		156 460 482

M

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2012-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Insatser		97 066 232
Upplåtelseavgifter		879 774
Fond för yttre underhåll		12 950 000
		<u>110 896 006</u>
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-425 012
		<u>-425 012</u>
Summa eget kapital		110 470 994
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut		44 700 000
		<u>44 700 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		820 564
Aktuell skatteskuld		0
Övriga skulder		1 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	467 096
Summa kortfristiga skulder		<u>1 289 488</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 460 482
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar		44 700 000
		<u>44 700 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med förgående år.

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	2012
	Årsavgifter	1 087 793
	Hysesintäkter hyreslägenheter	945 585
	Hysesintäkter lokaler	340 931
	P-platser	4 000
	Förråd	5 425
	Debiterade uppvärmningskostnader	355 940
	Överlåtelse- pantsättningsavgift	3 080
		<hr/> 2 742 754

Not 2	Driftskostnader	2012
	Vatten	93 179
	Värme	535 104
	El	121 087
	Sophantering	67 197
	Snöröjning	6 294
	Kabel-TV	44 511
	Fastighetsförsäkring	46 807
	Fastighetsförvaltning, städning	258 586
	Hissunderhåll enligt avtal	5 625
		<hr/> 1 178 390



Not 3 Reparationer och underhåll

2012

Lägenheter	25 975
Tvättstuga	8 466
Fastighet	103 156
Hiss	103 596
Gård	6 323
	<hr/>
	247 516

Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader

2012

Revisionsarvode	28 000
Konsultarvoden	120 672
Övriga förvaltningskostnader	6 804
Trivselkostnader	7 049
Bankkostnader	5 105
Administrativa kostnader	17 895
Pant- och överlåtelser	3 740
Förbrukningsinventarier	4 710
Övriga kostnader	6 560
	<hr/>
	200 535

Not 5 Byggnad och mark

2012

Byggnad	86 685 854
Mark	58 092 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/>
	144 778 717
Årets avskrivningar	-344 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	<hr/>
	-344 927
Utgående redovisat värde	144 433 790
Redovisat värde byggnader	86 340 927
Redovisat värde mark	58 092 863
	<hr/>
	144 433 790

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år för byggnaden.
Avskrivning år 2012 har skett med 9,5 månader då föreningen övertagit fastigheten 2012-03-15.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	68 806 000
varav byggnad	41 388 000



Not 6 Pågående ombyggnation **2012**

Årets anskaffningsvärde	5 165 150
	5 165 150

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2012-12-31**

Upplupna intäktsräntor	3 606
Fastighetsförsäkring	4 927
Kabel-TV	14 056
	22 589

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Insatta medel vid köp av fastigheten	97 066 232	879 774	12 950 000	0
Årets resultat				-425 012
Belopp vid årets utgång	97 066 232	879 774	12 950 000	-425 012

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.

Not 9 Långfristiga skulder **2012-12-31**

	Räntesats	Villkorsändring	
SEB	3,48%	2014-03-28	27 000 000
SEB	3,17%	2014-03-28	4 700 000
SEB	3,75%	2016-03-28	13 000 000
			44 700 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2012-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	244 757
Räntekostnader	13 492
Värme	98 856
El	13 639
Sophantering	8 250
Vatten	5 882
Revisionsarvode	28 000
Fastighetsförvaltning	27 220
Övriga kostnader	27 000
	467 096

Stockholm den 14/3 2013



Jan Jonsson



Erik Hinnerich

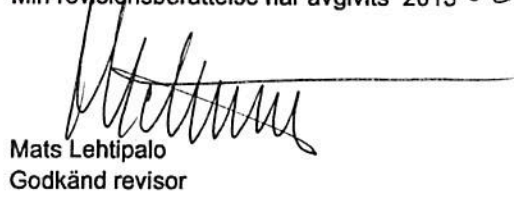


Kajsa Boberg



Erik Mellenius

Min revisionsberättelse har avgivits 2013 - 03 - 14



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 2012.

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 2012 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Roslagsskutan 1 för år 2012.

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 revisionsd 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 14 mars 2013


Matti Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far