

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr 769614-7367

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.
Läsaren uppmärksammas på att föreningen ägt fastigheten Roslagsskutan 1 från den 15 mars 2012 varför intäkter och kostnader för jämförande år 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 <i>M</i>	12

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 2013-04-12 bestått av:

Jan Jonsson	ledamot, ordförande
Erik Hinnerich	ledamot
Kajsa Boberg	ledamot
Erik Mellenius	ledamot

Charlotte Bönnelyche	suppleant
Fredrik Åstedt	suppleant

efter årsstämman:

Jan Jonsson	ledamot ,ordförande
Erik Hinnerich	ledamot, sekreterare, vice ordförande
Jimmy Lindholm	ledamot
Patrik Nowik	ledamot, webbansvarig

Charlotte Bönnelyche	suppleant
Petra Hultman	suppleant, nyckelansvarig

Då den av årsstämman valda ledamoten Birgitta Blomberg av sagt sig och aldrig deltagit i styrelsearbetet har i stället suppleanterna Charlotte Bönnelyche och Petra Hultman deltagit i viss mån i styrelsearbetet.

Ledamoten Jimmy Lindholm lämnade styrelsen den 2013-11-30 och Charlotte Bönnelyche avsåg sig suppleantuppdraget den 2013-10-19. Suppleanten Petra Hultman har p.g.a. utlandsvistelse deltagit i styrelsearbetet "per capsulam" efter den 2013-08-27.

Revisorer

Mats Lehtipalo	revisor
Maria Törnros	internrevisor
Lena Lobelius	internrevisorsuppleant

Möten

Styrelsen har förutom årsstämma haft 12 protokollförda styrelsemöten samt har medlemmar ur styrelsen deltagit i 14 byggmöten och 5 besiktningar.

M

M *JL* *P*

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roslagsskutan 1 Lidingö. Fastigheten består av ett punkthus från 1960 bestående av entréplan med 6 lokaler, 12 våningsplan med 72 bostadslägenheter samt 1 vindsplan delvis inredd med bostadsyta. Till fastigheten hör 2 källarplan. Lägenhetsyta 5 211 m² samt 317 m² lokalyta.

Byggnaden står på en hörntomt med en yta av 2 211 m². Ytterligare fastighetsuppgifter framgår av den ekonomiska planen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 66 089 000 kr varav byggnad 33 557 000 kr.

Medlemsutvecklingen

Vid ingången av verksamhetsåret hade föreningen 57 bostadsrätter samt 2 tomställda lägenheter och 13 hyresrätter. 2 hyresgäster har tecknat sig för köp av bostadsrätt och 2 tomställda lägenheter har föreningen sålt.

Vid utgången av året hade föreningen 61 bostadsrätter och 11 hyresrätter.

Överlåtelser

Styrelsen har under året godkänt överlåtelse av 10 bostadsrätter till nya medlemmar.

Lokaler samt övrigt utrymme

Föreningens samtliga 6 lokaler och 2 källarförråd samt 3 antennplatser har varit uthyrda.

Väsentliga händelser under 2013

Investeringar

Stambytet och el-uppgraderingen som påbörjades mitten av oktober 2012 avslutades med slutbesiktning i mitten av juni 2013. Projektledare var Björn Olofsson, Vattentornhuset.

Energibesparingsåtgärder i två etapper har inletts med rivning av de gamla oljepannorna för att ge plats för ny värmeväxlare. Radiatorventiler och termostater har bytts, ventilationskanaler rensats, nya frånluftsdon har installerats i alla lägenheter. Arbetet gjordes under hösten och avslutades med besiktning i mitten av november 2013. Projektledare var Magnus Klemetz, Grontmij.

Ytterligare investeringar skedde i ny plantering mot Bodalsvägen med ökat utrymme för cyklar. För styrelsen medförde ovan åtgärder många kontakter med boende och entreprenörer.

Sammantaget har åtgärderna inklusive kringkostnader uppgått till ca 18,7 mkr och tas upp som underlag för avskrivning.

M

PN *[Signature]* *[Signature]*

Övriga händelser

Utbildning

Flera av ledamöterna har deltagit i kursverksamhet via org. "Bostadsrätterna".

Cyklar, Källarförråden, Grovsoprummet, Comhem

Efter genomgång av cykelförråden och anmälan av övergivna cyklar enligt fyndlagstiftningen ordnades "cykelauktion" under sensommaren varvid 12 cyklar såldes.

Enkäter har gjorts och beslut tagits för uthyrning av matkällarförråden med början av 2014. Styrelsen har beslutat att stänga grovsoprummet 2013/2014 och ställa upp tidningscontainer.

Styrelsen har beslutat att uppgradera ComHems bredband, digital-TV och telefoni vid årsskiftet 2013/2014.

Brandinspektion, Balkongbesiktning

En brandinspektion har genomförts maj 2013. Besiktning av balkonger gjordes i maj 2013 då karbonatiserad betong lossnat från några balkonggolv. Åtgärder enligt underhållsplan.

Tvättstuga, säkerhetsdörrar

Tvättstugan som är under utredning har fått en ny kallmangel.

Enkät har gjorts under hösten om önskemål om säkerhetsdörrar och styrelsen har via Nordstaden tagit fram förfrågningsunderlag och utvärderat offerter samt rekommenderat leverantör för leverans av ca 35 dörrar i början av 2014.

Juristärenden, inkasso

Styrelsen har drivit 2 ärenden med hjälp av jurist samt låtit 2 fordringar gå till inkasso.

Information

Styrelsen har uppdaterat hemsidan vid 3 tillfällen, genomfört 2 enkäter, sänt ut 3 informationsblad samt ett flertal gånger anslagit i hissar och på anslagstavla uppgifter om stambyte, panndemontering, ventilationsarbeten, radiatorarbeten samt besiktningar.

Drift och underhåll

Från 2013-07-01 har styrelsen engagerat Nordstaden Stockholm AB att handha löpande fastighets-skötsel. Nordstaden har upprättat en förvaltningsplan som antar att ca 8 mkr bör avsättas till underhåll under en 10-årsperiod.

Nytorget Fastigheter AB är ekonomiska förvaltare. Städuppdrag samt utemiljö handhas av Jari Waaranmaa.

Extraordinära kostnader

Ca 300 tkr av det negativa resultatet, har förekommit i första hand som engångskostnad p.g.a högre räntekostnad och försäljningskostnader till följd av försenad försäljning av lägenheter i samband med stamreovering och el-uppgradering.

M

AN

JJ

R

Kommande investeringar och ekonomi 2014

Under första halvåret 2014 kommer etapp 3 i energisparåtgärderna (frånluftsvärmepump + nålfiltsbatteri) att genomföras till bedömd kostnad 1-1,5 mkr.

Ytterligare planerade åtgärder för ca 300 tkr enligt underhållsplan kommer att vidtas såsom ovan nämnd uppgradering av ComHem, renovering fasadsockel, byte evakuerings- och röklucka, besiktning koppertak, brandbesiktning, trädbeskärning och maskinbyte tvättstuga. Ett första steg i en helrenovering av tvättstugan kommer att tas för att färdigställas året därpå.

Då två större lån förfaller för omsättning i mars 2014 och ränteläget bedöms gynnsammare än vid upplåningstillfället samt avskrivningen i stället för rak blir progressiv förväntas driftbudgeten för 2014 bli i balans (resultatet ca +/- 0). Vi vill dock reservera oss för pågående diskussion om att progressiv avskrivning kan komma att avvecklas p.g.a ny redovisningsnormering.

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-425 012
årets resultat	-461 993
	-887 005

disponeras enligt följande (kronor):

i ny räkning överföres	-887 005
	-887 005

dessutom föreslår styrelsen att 3 950 000 kr återförs från fonden för yttre underhåll och motsvarande belopp minskar anläggningstillgång byggnader och mark.

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

U

PV  

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>	<u>2012-01-01</u> <u>-2012-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 499 369	2 742 754
Övriga föreningsintäkter		28 521	1 539
		<u>3 527 890</u>	<u>2 744 293</u>
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 541 751	-1 178 390
Reparation och underhåll	3	-200 960	-247 516
Fastighetsskatt		-118 010	0
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-353 496	-200 535
Avskrivningar	5	-130 115	-344 927
		<u>-2 344 332</u>	<u>-1 971 368</u>
Rörelseresultat		1 183 558	772 925
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		25 666	83 735
Räntekostnader		-1 671 217	-1 281 672
Summa resultat från finansiella poster		<u>-1 645 551</u>	<u>-1 197 937</u>
Resultat efter finansiella poster		-461 993	-425 012
Årets resultat		-461 993	-425 012

U

PN



je

~

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	162 984 741	144 433 790
Markanläggningar	6	73 566	0
Pågående ombyggnader	7	0	5 165 150
Maskiner och inventarier	8	18 061	0
		<u>163 076 368</u>	<u>149 598 940</u>
Summa anläggningstillgångar		163 076 368	149 598 940
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 065	0
Hyses- och avgiftsfordringar		24 219	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 319	22 589
		<u>93 603</u>	<u>22 589</u>
Kassa och bank		6 898 339	6 838 953
Summa omsättningstillgångar		6 991 942	6 861 542
SUMMA TILLGÅNGAR		170 068 310	156 460 482

M

PN  

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		104 591 378	97 066 232
Upplåtelseavgifter		2 921 811	879 774
Fond för yttre underhåll		12 950 000	12 950 000
		<u>120 463 189</u>	<u>110 896 006</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-425 012	0
Årets resultat		-461 993	-425 012
		<u>-887 005</u>	<u>-425 012</u>
Summa eget kapital		119 576 184	110 470 994
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		49 637 480	44 700 000
		<u>49 637 480</u>	<u>44 700 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		165 549	820 564
Aktuell skatteskuld		118 010	0
Övriga skulder		0	1 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	571 087	467 096
Summa kortfristiga skulder		<u>854 646</u>	<u>1 289 488</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 068 310	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		49 700 000	44 700 000
		<u>49 700 000</u>	<u>44 700 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M

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 föregående 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	2013	2012
	Årsavgifter	1 703 918	1 087 793
	Hysesintäkter hyreslägenheter	785 669	945 585
	Hysesintäkter lokaler	467 509	340 931
	P-platser	6 000	4 000
	Förråd	11 020	5 425
	Debiterade uppvärmningskostnader	512 707	355 940
	Pant- och överlåtelseavgifter	12 546	3 080
		<u>3 499 369</u>	<u>2 742 754</u>
Not 2	Driftskostnader	2013	2012
	Vatten	67 971	93 179
	Värme	741 491	535 104
	El	161 119	121 087
	Sophantering	140 753	67 197
	Snöröjning	3 400	6 294
	Kabel-TV	56 234	44 511
	Fastighetsförsäkring	63 777	46 807
	Fastighetsförvaltning, städning	282 343	258 586
	Hissunderhåll enligt avtal	11 311	5 625
	Övriga avtal	13 352	0
		<u>1 541 751</u>	<u>1 178 390</u>

M



Not 3 Reparationer och underhåll	2013	2012
Lägenheter	34 059	25 975
Tvättstuga	25 108	8 466
Fastighet	94 091	103 156
Hiss	32 364	103 596
Gård	15 338	6 323
	<u>200 960</u>	<u>247 516</u>

Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2013	2012
Revisionsarvode	26 750	28 000
Konsultarvoden	11 900	56 172
Övriga förvaltningskostnader	0	6 804
Trivselskostnader	9 130	7 049
Bankkostnader	6 700	5 105
Styrelsearvode	32 773	0
Projektarvode	36 125	0
Administrativa kostnader	48 734	17 895
Pant- och överlåtelse	12 460	3 740
Förbrukningsinventarier	0	4 710
Försäljningskostnader lägenheter	152 565	64 500
Övriga kostnader	16 359	6 560
	<u>353 496</u>	<u>200 535</u>

Not 5 Byggnad och mark	2013	2012
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	86 685 854	86 685 854
Årets anskaffning	18 675 187	
Mark	58 092 863	58 092 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>163 453 904</u>	<u>144 778 717</u>
Ingående avskrivningar	-344 927	0
Årets avskrivningar	-124 236	-344 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-469 163</u>	<u>-344 927</u>
Utgående redovisat värde	162 984 741	144 433 790
Redovisat värde byggnader	104 891 878	86 340 927
Redovisat värde mark	<u>58 092 863</u>	<u>58 092 863</u>
	162 984 741	144 433 790

Avskrivning år 2012 har skett med 9,5 månader då föreningen övertagit fastigheten 2012-03-15.
Avskrivningar enligt plan beräknades år 2012 till en nyttjandeperiod av 200 år.
Från år 2013 tillämpas progressiv avskrivning på 65 år på byggnaden och 30 år på standardförbättringar.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	66 089 000	68 806 000
varav byggnad	33 557 000	41 388 000

U

PV  

Not 6 Markanläggning	2013	2012
Årets anskaffningsvärde	77 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>77 438</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-3 872	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 872</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	73 566	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Not 7 Pågående ombyggnation	2013	2012
Årets anskaffningsvärde	5 165 150	5 165 150
Omförda kostnader för ombyggnation och standardförbättringar	<u>-5 165 150</u>	<u>0</u>
	0	5 165 150

Not 8 Maskiner och inventarier	2013	2012
Årets anskaffningsvärde	20 068	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 068</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-2 007	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 007</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	18 061	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna intäktsräntor	0	3 606
Fastighetsförsäkring	5 350	4 927
Kabel-TV	12 737	14 056
Fastighetsskötsel	19 156	0
	<u>8 076</u>	<u>0</u>
	45 319	22 589

Not 10 Eget kapital	Upplåtelse-		Yttre	Fritt eget
	Insatser	avgifter	fond	kapital
Insatta medel vid köp av fastigheten	97 066 232	879 774	12 950 000	-425 012
Försäljning lägenheter	7 525 146	2 042 037		
Årets resultat				-461 993
Belopp vid årets utgång	104 591 378	2 921 811	12 950 000	-887 005

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

PN  

Not 11 Långfristiga skulder

			2013-12-31	2012-12-31
SEB	Räntesats	Villkorsändring		
	3,48%	2014-03-28	27 000 000	27 000 000
SEB	2,85%	2014-03-28	4 700 000	4 700 000
SEB	3,75%	2016-03-28	13 000 000	13 000 000
SEB	2,5%	2015-04-28	2 468 740	0
SEB	2,5%	2015-04-28	2 468 740	0
			<u>49 637 480</u>	<u>44 700 000</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	293 174	244 757
Räntekostnader	9 776	13 492
Värme	75 327	98 856
El	10 765	13 639
Sophantering	10 879	8 250
Vatten	5 700	5 882
Revisionsarvode	27 000	28 000
Fastighetsförvaltning	7 278	27 220
Styrelsearvode	36 125	0
Projektarvode	36 125	0
Advokatkostnad	58 938	0
Övriga kostnader	0	27 000
	<u>571 087</u>	<u>467 096</u>


Stockholm den 8 mars 2014


Jan Jonsson


Erik Hinnerich


Patrik Nowik

Min revisionsberättelse har avgivits 2014 - 03 - 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 2013.

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 revisionssed 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 2013 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.



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 2013.

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.

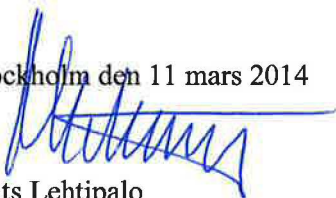
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 mars 2014



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far