

# ÅRSREDOVISNING

för

Brf Roslagsskutan 1

Org.nr 769614-7367

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	14

*M*

## 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** onsdagen den 9 april 2014 bestått av:

Jan Jonsson	ledamot, ordförande
Erik Hinnerich	ledamot, sekreterare, vice ordförande
Patrik Nowik	ledamot
Eva Hinnerich	adjungerad ledamot, kassör
Charlotte Bönnelyche	suppleant
Fredrik Åstedt	suppleant

### Efter årsstämman:

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

Ledamoten Mia Burlin lämnade styrelsen efter styrelsemötet den 5 augusti och Andreas Andersson efter styrelsemötet den 17 juni. Styrelsen var överens om, att suppleanterna C.Bönnelyche respektive P.Huzelius vid kommande styrelsemöten vid behov går in och ersätter ordinarie men då frånvarande styrelseledamöter.

### Revisorer

Mats Lehtipalo	revisor
Maria Törnros	internrevisor
Lena Lobelius	suppleant till internrevisor

*M*

### **Möten**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 haft 14 protokollförda sammanträden. Därutöver har medlemmar ur styrelsen men även andra medlemmar deltagit i ett antal möten, besiktnings, förhandlingar, föreläsningar etc.

### **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 ett vindspan med delvis inredd bostadsyta. Till fastigheten hör 2 källarplan. Den totala lägenhetsytan 5 211 m<sup>2</sup> och lokalytan 317 m<sup>2</sup>.

Byggnaden står på en hörntomt med en yta av 2 212 m<sup>2</sup>. Ytterligare fastighetsuppgifter framgår av den ekonomiska planen.

### **Försäkring**

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

### **Taxeringsvärde**

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

### **Medlemsutvecklingen**

Vid ingången av verksamhetsåret hade föreningen 61 bostadsrätter samt 11 hyresrätter.

Vid utgången av året hade föreningen 62 bostadsrätter och 11 hyresrätter.

En av de hyrda lokalerna på entréplanet har nämligen under året sålts för att åtgärdas till en bostadsrätt. Under året har styrelsen beslutat att, om inget annat talar emot, sälja även ytterligare en av lokalerna på entréplanet med syftet att ombildas till en bostadsrätt. Den försäljningen kommer dock inte att kunna ske förrän under år 2015.

I och med dessa försäljningar kommer det s.k. andelstalet att ändras, vars resultat kommer att tillkännages.

### **Överlåtelser**

Styrelsen har under året godkänt 10 bostadsrättsöverlåtelser till nya medlemmar.

### **Lokaler samt övrigt utrymme**

Föreningens samtliga sex lokaler (frisersalong, butik samt fyra lokaler på entréplanet), två källarförråd samt tre antennplatser har varit uthyrda. En av de fyra lokalerna har sålts för ombyggnad till bostadslägenhet. Det enskilda huset, som tidigare har använts för grovsopor hyrs nu ut för annan verksamhet. Ägaren till en av de tre antennplatserna har sagt upp avtalet och nedmonterat berörd antenn.

M

### Väsentliga händelser under 2014

Det tidigare påbörjade **energiparprogrammet** har under året fortsatt vad avser möjligheterna till återvinning av tillgänglig energi ur utgående ventilation. Det arbetet har dragit ut på tiden på grund av att man har konstaterat brister i husets ventilationskanaler men inte kunnat lokalisera dem. Dessa brister måste oavsett ett eventuellt beslut om fortsatt inriktning av energiparprogrammet åtgärdas med hänsyn till myndigheternas krav enligt OVK (obligatorisk ventilationskontroll), vilket måste utföras under 2015. De tre stegen i nämnda energiparprogram har bestått av en ny värmeväxlare för fjärrvärmesystemet, en renovering av ventilationssystemet samt en planerad installation av en värmepump för återvinning av energi ur utgående ventilationsluft.

Klagomål har under året framförts avseende ventilationen i framför allt köken. Styrelsen tog därför kontakt med installatören av ventilationsmunstyckena, som då ersatte dem med en enligt uppgift förbättrad version. Det har emellertid visat sig, att några har haft problem även med dessa.

I samband med skyfallen i juli månad brast en koppling i husets **dagvattenledningar**, vilket resulterade i en översvämning i framför allt nedre källaren. I samband med återställningsarbetet utfördes en besiktning av det övriga dagvattensystemet, vilket resulterade i ett styrelsebeslut om att ersätta den delen, som inte tidigare har ersatts/renoverats. Det arbetet har ännu inte kunnat påbörjas med hänsyn till kraven på lämplig väderlek.

Under verksamhetsåret har kritik framförts över vid stambytet insatta **vattenlås** i dusch/bad-rummen och gällt oacceptabel lukt men även undermålig avrinning. Styrelsen bedömde ärendet som en garanti-fråga och tog därför kontakt med FIMA, som åtgärdade bristerna.

Efter många turer beslöt styrelsen att renovera **tvättstugan**. Fastighetsägarna Service AB fick uppdraget och det var Stuvsta Vitvaruservice, som utförde ommålning av de två rummen samt installation av tvättmaskinerna, torkskåpen och torktumlarna.

Befintliga **hissar** har av sakkunniga bedömts vara i behov av utbyte, För det ändamålet har styrelsen begärt in offerter och med det som underlag beslutat, att Kone AB skall få installera de två nya hissarna. Arbetet beräknas påbörja under senare delen av mars månad 2015 och sträcka sig in i maj.

SL(Stockholms Lokaltrafik) har efter förhandling med och godkännande från styrelsen satt upp en busskur på föreningens mark. Under hösten tog en av SL underentreprenören ofoget att gräva upp en sträcka av den av föreningen beslutade och bekostade nyasfalteringen av husets framsida samt också en sträcka fram till busskuren av den under året nylagda gräsmattan. Styrelsen påtalade händelsen och SL återkom omedelbart, bad om ursäkt och har beslutat att åtgärda uppkomna brister till föreningens fulla godkännande. Det arbetet avses kunna utföras, när vädret så tillåter.

Trädgårdsgruppen har förutom arbetet med asfalteringsarbetet och gräsmattan även sett till att träden på framsidan har blivit beskurna och försetts med ett upphöjt område, som försetts med kantskydd samt inte minst installation av belysning av träden underifrån. Vidare har nödvändiga informationsskyltar satts upp på relevant plats samt utplacering av containern för tidningsinsamling.

Under våren installerades de av medlemmarna gemensamt beställda **säkerhetsdörrarna**.

M

Tidigare två tvister av juridisk art mellan föreningen och medlemmar/hyresgäster har avslutats med förlikning.

Styrelsen beslöt under hösten att inköpa en **hjärtstartare**(defibrillator) och uppsättas i gången in till tvättstugan.

#### **Drift och underhåll**

HSB fick under året uppdraget att låta städa de publika utrymmena i fastigheten.

Under året har styrelsen kommit överens om nya och för föreningen mer förmånliga **avtal** med Nytorget Fastigheter AB och Nordstaden AB.

#### **Information**

Styrelsen har under året i likhet med tidigare år på olika sätt informerat medlemmarna/hyresgästerna inom skilda områden och har även inhämtat synpunkter och fakta från samma avnämare.

#### **Extraordinära kostnader**

Största delen av det negativa resultatet beror på avskrivningarna. 2014 slog Bokföringsnämnden fast att progressiva avskrivningar strider mot lagen och att avskrivningar i BRF ska vara linjära.

#### **Kommande investeringar och ekonomi 2015.**

Under 2015 kommer föreningen att investera i två nya hissar, till en kostnad av ca 2,5 mkr. Då ränteläget är mycket gynnsamt, och två av våra stora lån har rörlig ränta respektive nya räntevillkor i mars, förväntas driftsbudgeten för 2015 bli i balans(resultat ca +/-0).

<b>Flerårsjämförelse</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	3 612 190	3 527 890	2 744 293
Resultat efter finansiella poster	-580 109	-461 993	-425 012
Soliditet*	71,90%	70,30%	70,60%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	425	371	256
Lån/kvm bostadsrättsyta	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.

M

### Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-887 005
årets resultat	-580 109
	<b>-1 467 114</b>

behandlas enligt följande (kronor):

i anspråkstagande av yttre fond	-144 104
i ny räkning överföres	-1 323 010
	<b>-1 467 114</b>

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

*M*

## RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 609 839	3 499 369
Övriga föreningsintäkter		<u>2 351</u>	<u>28 521</u>
		3 612 190	3 527 890
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 441 902	-1 541 751
Reparation och underhåll	3	-521 012	-200 960
Fastighetsskatt		-118 514	-118 010
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-342 964	-353 496
Avskrivningar	5	<u>-575 262</u>	<u>-130 115</u>
		-2 999 654	-2 344 332
<b>Rörelseresultat</b>		612 536	1 183 558
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		10 689	25 666
Räntekostnader		<u>-1 203 334</u>	<u>-1 671 217</u>
Summa resultat från finansiella poster		-1 192 645	-1 645 551
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-580 109	-461 993
<b>Årets resultat</b>		-580 109	-461 993

*M*

## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	158 465 358	162 984 741
Markanläggningar	6	69 694	73 566
Maskiner och inventarier	7	16 054	18 061
		<u>158 551 106</u>	<u>163 076 368</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		158 551 106	163 076 368
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	24 219
Hyses- och avgiftsfordringar		797	24 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0	45 319
		<u>797</u>	<u>93 603</u>
Kassa och bank		2 253 256	6 898 339
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 254 053	6 991 942
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>160 805 159</b>	<b>170 068 310</b>

*M*



**BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		105 141 378	104 591 378
Upplåtelseavgifter		2 921 811	2 921 811
Fond för yttre underhåll		9 000 000	12 950 000
		<u>117 063 189</u>	<u>120 463 189</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-887 005	-425 012
Årets resultat		-580 109	-461 993
		<u>-1 467 114</u>	<u>-887 005</u>
<b>Summa eget kapital</b>		115 596 075	119 576 184
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		44 599 995	49 637 480
		<u>44 599 995</u>	<u>49 637 480</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		153 403	165 549
Aktuell skatteskuld		118 914	118 010
Övriga skulder		93	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	336 679	571 087
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>609 089</u>	<u>854 646</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>160 805 159</b>	<b>170 068 310</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		49 700 000	49 700 000
		<u>49 700 000</u>	<u>49 700 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



	<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-580 109	-461 993
Återföring avskrivningar		575 262	130 115
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-189 089	81 261
		<u>-193 936</u>	<u>-250 617</u>
Betald skatt		<u>904</u>	<u>118 010</u>
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-193 032</b>	<b>-132 607</b>
Kortfristiga fordringar		47 487	-48 284
Kortfristiga skulder		<u>-12 053</u>	<u>-656 843</u>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		<b>35 434</b>	<b>-705 127</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-157 598</b>	<b>-837 734</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av maskiner och inventarier		0	-20 068
Om- och nybyggnad av fastigheter		<u>0</u>	<u>-13 587 475</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-13 607 543</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Minskning finansiella anläggningstillgångar		0	0
Inbetalda insatser		550 000	7 525 146
Inbetalda upplåtelseavgifter		0	2 042 037
Upptagna lån		0	4 937 480
Amortering av skuld		<u>-5 037 485</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 487 485</b>	<b>14 504 663</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 645 083</b>	<b>59 386</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u><b>6 898 339</b></u>	<u><b>6 838 953</b></u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u><u><b>2 253 256</b></u></u>	<u><u><b>6 898 339</b></u></u>

*M*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisningar i mindre aktiebolag (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. 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	2014	2013
	Årsavgifter	1 965 335	1 703 918
	Hysesintäkter hyreslägenheter	620 520	785 669
	Hysesintäkter lokaler	388 990	467 509
	P-platser	6 000	6 000
	Förråd	42 645	11 020
	Debiterade uppvärmningskostnader	562 800	512 707
	Pant- och överlåtelseavgifter	23 549	12 546
		<u>3 609 839</u>	<u>3 499 369</u>

Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Vatten	139 115	67 971
	Värme	605 263	741 491
	Ei	101 018	161 119
	Sophantering	102 255	140 753
	Snöröjning	2 300	3 400
	Kabel-TV	107 471	56 234
	Fastighetsförsäkring	45 531	63 777
	Fastighetsförvaltning Nytorget Fastigheter AB	187 912	168 756
	Fastighetsförvaltning Nordstaden samt städning	132 375	113 587
	Hissunderhåll enligt avtal	15 992	11 311
	Övriga avtal	2 670	13 352
		<u>1 441 902</u>	<u>1 541 751</u>

Not 3 Reparationer och underhåll	2014	2013
Lägenheter	51 298	34 059
Lokal	10 145	0
Tvättstuga	29 313	25 108
Fastighet	230 653	94 091
Självrisk vid skada	22 200	0
Hiss	87 531	32 364
Gård	89 872	15 338
	<u>521 012</u>	<u>200 960</u>

Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2014	2013
Revisionsarvode	7 438	26 750
Datakommunikation	3 716	0
Konsultarvoden	7 679	11 900
Juristkostnader	61 075	0
Trivselkostnader	5 273	9 130
Bankkostnader	4 173	6 700
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	92 011	32 773
Projektarvode	0	36 125
Administrativa kostnader	75 194	48 734
Pant- och överlåtelseavgifter	20 649	12 460
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	12 953	0
Föreningsavgifter	18 270	5 008
Försäljningskostnader lägenheter	0	152 565
Övriga kostnader	34 533	11 351
	<u>342 964</u>	<u>353 496</u>

Not 5 Byggnad och mark	2014	2013
Byggnad, ingående anskaffningsvärde	105 361 041	86 685 854
Årets anskaffning	0	18 675 187
Upplösning mot yttre fond	-3 950 000	0
Mark	58 092 863	58 092 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>159 503 904</u>	<u>163 453 904</u>
Ingående avskrivningar	-469 163	-344 927
Årets avskrivningar	-569 383	-124 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 038 546</u>	<u>-469 163</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 465 358</b>	<b>162 984 741</b>
Redovisat värde byggnader	100 372 495	104 891 878
Redovisat värde mark	58 092 863	58 092 863
	<u>158 465 358</u>	<u>162 984 741</u>

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	66 089 000	66 089 000
varav byggnad	33 557 000	33 557 000

*u*

Not 6 Markanläggning	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	77 438	0
Årets anskaffningsvärde	0	77 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 438	77 438
Ingående avskrivning	-3 872	0
Årets avskrivningar	-3 872	-3 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 744	-3 872
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 694</b>	<b>73 566</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Not 7 Maskiner och inventarier	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	20 068	0
Årets anskaffningsvärde	0	20 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 068	20 068
Ingående avskrivning	-2 007	0
Årets avskrivningar	-2 007	-2 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 014	-2 007
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 054</b>	<b>18 061</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	0	5 350
Kabel-TV	0	12 737
Fastighetsskötsel	0	19 156
	0	8 076
	0	45 319

Not 9 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Insatta medel vid köp av fastigheten	104 591 378	2 921 811	12 950 000	-887 005
Försäljning lägenheter	550 000			
Nyttjande av yttre fond enligt beslut på föreningsstämma			-3 950 000	
Årets resultat				-580 109
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>105 141 378</b>	<b>2 921 811</b>	<b>9 000 000</b>	<b>-1 467 114</b>

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.

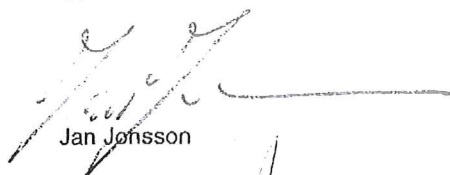
*M*

Not 10 Långfristiga skulder			2014-12-31	2013-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
SEB	3,48%	2014-03-28	0	27 000 000
SEB	2,85%	2014-03-28	0	4 700 000
SEB	3,75%	2016-03-28	13 000 000	13 000 000
SEB	2,5%	2015-04-28	0	2 468 740
SEB	2,5%	2015-04-28	0	2 468 740
SEB	1,32%	2016-03-28	11 850 000	0
SEB	1,97%	2015-03-28	19 749 995	0
			<u>44 599 995</u>	<u>49 637 480</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter		250 179	293 174
Räntekostnader		0	9 776
Värme		0	75 327
El		0	10 765
Sophantering		0	10 879
Vatten		0	5 700
Revisionsarvode		0	27 000
Fastighetsförvaltning		0	7 278
Styrelsearvode		86 500	36 125
Projektarvode		0	36 125
Advokatkostnad		0	58 938
		<u>336 679</u>	<u>571 087</u>

Stockholm den

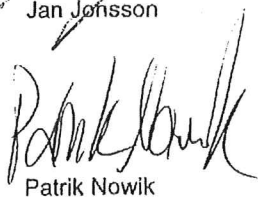
2015 - 03 - 23



Jan Jönsson



Kajsa Boberg



Patrik Nowik



Christian Lindqvist

Min revisionsberättelse har avgivits 2015 - 03 - 29



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 2014.

### ***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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014.

#### ***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 29 mars 2015

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far



Brf Roslagsskutan 1  
769614-7367

### Motion

Valberedningens förslag till årsstämman den 23 april 2015 avseende arvoden och andra ersättningar.

Valberedningen föreslår:

att styrelsens rörliga ersättning i form av pott höjs från 30 000 till 50 000kr

att resekostnadsersättning utgår till ledamot/ersättare som tillfälligt bor på annan ort i Storstockholmsområdet med omgivning

att i den mån styrelseledamot/ersättare inte har tillgång till dator och skrivare för mottagande av styrelsematerial erhåller ledamoten/ersättaren anpassat bidrag till sådan utrustning utan återbetalningsskyldighet vid fullgjord mandat tid.


att valberednings ledamöter erhåller samma arvode som internrevisor fn 1 500 kr per fullgjort uppdrag.

Förslaget avser gälla verksamhetsåret 2015 d.v.s 1 januari – 31 december.

Lidingö 2015-02-19



Erik Hinnerich



Helmut Miller



Jari Vaaranmaa

## Från styrelsen till föreningens årsstämma 23 april 2015 hänskjuten fråga att behandlas under pkt. 17 enligt preliminär dagordning.

I början av februari 2015 presenterade styrelsen för de boende i fastigheten en enkät, som bl.a. tog upp frågan om Telias erbjudande om en kollektiv anslutning till ett av Sveriges kraftfullaste fibernät.

21 röstade på ja-alternativet, 18 röstade på nej-alternativet och 4 kom in med kommentarer. 34 svarade inte alls på frågan.

Styrelsen med Patrik Nowik som särskilt insatt i dessa frågor ansåg emellertid att frågan borde få en ytterligare chans med hänsyn till frågans vikt, betydelse och framtida möjligheter och har därför beslutat att låta frågan presenteras på årsstämman på ett mer ingående sätt än vad som var möjligt i enkäten. Bl.a. om kostnaden, vilken beräknas innebära för samtliga lägenhetsinnehavare en ökad hyra/medlemsavgift med 200 kr inkl. moms per månad och lägenhet. Avsikten är sedan att låta stämman komma med en för styrelsen vägledande viljeinriktning alternativt ett beslut efter den muntliga presentationen.

### **Bakgrund och som Patrik Nowik har presenterat ärendet.**

"Föreningen har fått ett erbjudande från Telia att ansluta hela fastigheten till fibernätet med gruppanslutning till ett förmånligt pris. Erbjudandet innebär att alla lägenheter får en fiberanslutning med hastigheten 100 Mbit upp/ 100Mbit ner samt en trådlös router. Varje hushåll har sedan möjlighet att lägga till flera tjänster utöver det som ingår. Tjänster som erbjuds i dagsläget är telefoni, tv och högre hastighet på bredbandet (1000Mbit upp/1000 Mbit ner). Det vi skulle betala är 160 kr/månad ex. moms per lägenhet med en bindningstid på fem år. Leveranstiden är cirka 4-6 månader.

### **Frågor som kan tänkas komma upp:**

#### **Jag är inte intresserad av bredband. Varför ska jag gå med på detta?**

*För att en lägenhet i en förening som har gruppanslutning är värd rätt många tusenlappar mer jämfört med en lägenhet utan gruppanslutning. Se detta som en investering. Bredbandspriset är dessutom väldigt förmånligt (priser för bredband väntas öka i framtiden).*

#### **Jag har precis bundit mig med ett ComHem-abonnemang. Är detta något för mig?**

*Absolut! För det första så tar det upp till ett halvår att få installationen besiktigad och klar. För det andra så tar det inte många månader att tjäna in pengarna på den billigare anslutningen efter att ComHem-abonnemanget upphört. Dessutom så är en fiberanslutning avsevärt mycket mer stabil än en anslutning via ComHem-nätet.*

#### **Är priset billigt?**

*Ja. Vi kommer nog aldrig mer se ett så bra erbjudande igen då priser för bredband väntas att öka i framtiden.*

#### **Är hastigheten snabb?**

*Ja. De flesta datorer klarar inte av att hantera en snabbare anslutning. Dessutom finns möjlighet att utöka hastigheten till en extra kostnad.*

#### **Jag hade Kustbandet innan. Fungerar denna anslutning på samma sätt?**

*Nej. Denna anslutning är mycket modernare och därför mycket mer pålitlig. Dessutom är den trådlösa routern, som ingår, bättre än Kustbandets.*

#### **Hur är supporten?**

*Telias support är väldigt bra."*

Lidingö 4 april 2015

Styrelsen, Brf. Roslagsskutan 1.

# Protokoll

Protokoll från ordinarie årsstämma i Brf. Roslagsskutan 1 den 23 april 2015  
kl. 18.30 i Föreningsgården, Larsberg, Lidingö.

## 1. Stämmans öppnande.

Föreningens ordförande Jan Jonsson öppnade mötet.

## 2. Godkännande av dagordning.

Valberedningens motion angående arvoden/ersättningar till styrelsen, valberedning och revisorer lyftes upp från punkt 17 till punkt 13 i dagordningen.

I övrigt godkändes dagordningen utan anmärkning.

## 3. Val av stämмоordförande.

Kerstin Frykberg Andersson från Bostadsrätterna valdes enhälligt till ordförande för stämman.

## 4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.

Ordföranden anmälde Christian Lindquist till protokollförare .

## 5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.

Erik Hinnerich och Mauritz Silfverstolpe valdes till att justera protokollet samt vara rösträknare vid stämman.

## 6. Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst.

Ordföranden redogjorde för gällande stadgar och stämman konstaterade att stämman hade blivit behörigt utlyst.

## 7. Fastställande av röstlängd.

Stämman godkände 24 representanter, varav en fullmakt, för föreningens 63 bostadsrätter. En av representanterna hade en fullmakt. Röstkort hade delats ut vid inskrivningen.

## 8. Föredragande av styrelsens årsredovisning.

Ordföranden med stöd från föreningens kassör (Kajsa Boberg) gick noggrant och systematiskt igenom styrelsens årsredovisning. Ställda frågor från medlemmarna besvarades på ett nöjaktigt sätt. Ordföranden framförde sin uppfattning, att föreningen syntes vara välskött och att dess ekonomi var god.

Efter genomgång lades styrelsens årsredovisning till handlingarna.

## 9. Föredragande av revisorns berättelse.

Ordföranden presenterade revisorns uttalanden.

## 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

Ordföranden presenterade föreningens resultat- och balansräkning, som bifogats kallelsen. Stämman beslöt att fastställa 2014 års resultat- och balansräkning.

### **11. Beslut om resultatdisposition.**

Stämman godkände det vid stämman framlagda och till kallelsen bifogade förslaget till resultatdisposition.

### **12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter.**

Stämman beslöt enhälligt att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014.

### **13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.**

Ordföranden presenterade ärendet inklusive den till denna punkt överförda motionen (Se pkt 2 ovan.). Efter en givande diskussion och bra inlägg framfördes förslaget att till styrelsen upplåta 110.000 kr plus sociala kostnader för mandatperioden (från 2015 års stämma – till 2016 års ordinarie stämma) att fördelas mellan styrelseledamöter. Intern revisor samt ledamöter i valberedningen får 1500 kr var, exklusive sociala kostnader. Den externa revisorns kostnader betalas enligt räkning. Stämman beslutade enhälligt enligt det ovan presenterade förslaget.

### **14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.**

Valberedningens sammankallande Erik Hinnerich presenterade ärendet angående val av styrelseledamöter och suppleanter.

Stämman beslöt därefter enhälligt enligt valberedningens förslag följande:

Ordförande Jan Jonsson på 1 år. Omval.

Ledamot Karolin Knutsen-Öy på 2 år. Nyval.

Ledamot Lena Lobelius på 2 år. Nyval.

Ledamot Anna Ruritz på 2 år. Nyval.

Ledamot Christian Lindquist kvarstår på sin mandattid 1 år.

Suppleant Peter Huzelius på 1 år. Omval.

Suppleant Mauritz Silfverstolpe på 2 år. Nyval.

Suppleant Charlotte Bönnelyche kvarstår på sin mandattid 1 år.

### **15. Val av revisorer och revisorsuppleant.**

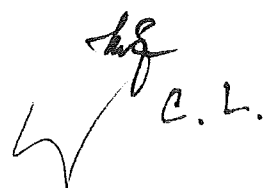
Valberedningens sammankallande Erik Hinnerich presenterade ärendet angående val av revisorer och revisorsuppleant.

Stämman beslöt därefter enhälligt enligt valberedningens förslag följande:

Auktoriserad revisor Mats Lehtipalo enligt särskild överenskommelse på 1 år. Omval.

Internrevisor Helmut Hiller på 1 år. Nyval

Revisorsuppleant Erik Hinnerich på 1 år. Nyval.

Handwritten signature and initials, possibly 'C.L.' with a checkmark.

## 16. Val av valberedning.

Ordföranden öppnade ärendet om val av valberedning och Erik Hinnerich föreslog följande personer att ingå i valberedningen:

Kajsa Boberg, Patrik Nowik samt Erik Hinnerich sammankallande.

Stämman beslöt enhälligt enligt Erik Hinnerichs förslag.

## 17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

Ordförande tillsammans med Kajsa Boberg presenterade ärendet om Telias erbjudande till de boende i fastigheten om en kollektiv anslutning till sitt fibernät. Frågorna från medlemmarna var legio. Vissa kunde besvaras men dock inte alla. Av det skälet presenterades förslag hur frågan kunde hanteras vidare på ett framkomligt sätt.

Som ett första steg skall styrelsen behandla frågan angående behovet av ändring av gällande stadgar för att uppnå nödvändig legitimitet samt enligt följande:

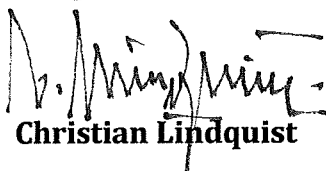
1. Telia kontaktas av föreningen (styrelsen) och informeras om medlemmarnas uppfattning och ställda frågor. En av dessa frågor bör innefatta Telias vilja och möjlighet att tillmötesgå medlemmarnas önskemål om att få Telia att stå för lägenhetsinnehavarnas eventuella kostnader för den återstående bindningstiden enligt gällande ingångna avtal med sina befintliga It-operatörer.
2. Telia utarbetar ett prospekt, som är välanpassat till medlemmarnas behov och önskemål och som skall vara så utformat, att den enskilde läsaren efter genomläsning skall kunna fatta eget relevant beslut till Telias erbjudande om sitt fibernät. Telia tillsammans med styrelsen skall se till, att prospektet vidarebefordras till samtliga boende i fastigheten.
3. Styrelsen skall vara beredd och vid behov kalla till extra stämma för att få frågan beslutad. Till stämman skall representant för Telia inbjudas och muntligen presentera förslaget samt vara beredd att svara på medlemmarnas frågor.

Stämman bordlade propositionen i dess utgångsutförande och lämnade ovan nämnda förslag till styrelsen.

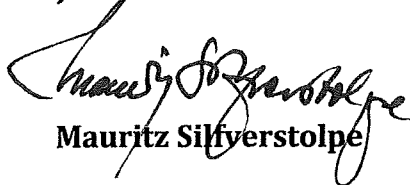
## 18. Stämmans avslutande.

Ordföranden tackade för visat intresse och bra inlägg i de skilda frågorna och avslutade sedan stämman.

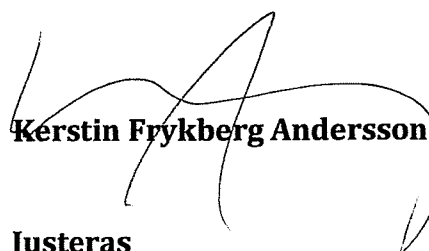
Vid protokollet

  
Christian Lindquist

Justeras

  
Mauritz Silfverstolpe

Ordförande på stämman

  
Kerstin Frykberg Andersson

Justeras

  
Erik Hinnerich