

Årsredovisning

Brf Roslags Kulle

769624-3547

Styrelsen för Brf Roslags Kulle får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Roslags Kulle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle som har sitt säte i Täby kommun registrerades hos Bolagsverket 2012-02-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som en äkta förening och marken ägs av föreningen. Fastighetsbeteckningen är Sågtorp 1.

Fastighetens adresser är Näsbyvägen 6 A och 6 B, Näsbylundsvägen 16, 18, 20 och 22.

Inflyttning i föreningens hus påbörjades i januari och avslutades i maj 2014.

Fastighetsförsäkring är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Maurice Parry

Pia Kron

Filip Marzuki

Staffan Seving

Djibril Svanteson, fram till december 2015

Suppleanter:

Caroline Enberg

Julia Eriksson

Linda Kiby

REVISOR

Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB

Örjan Karlsson Grant Thornton Sweden AB, revisorssuppleant

VALBEREDNING

Scott Moran

Åke Avestedt

FÖRENINGSFÖRÅG

Enligt ekonomisk plan omfattar föreningen 99 bostadslägenheter som är fördelade enligt nedan:

1 rok	6 st	243 kvm
2 rok	23 st	1 254 kvm
3 rok	29 st	2 186 kvm
4 rok	29 st	2 630 kvm
5 rok	12 st	1 335 kvm
Totalt:	99 st	7 647 kvm

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2015.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 protokollförda sammanträden.

Brf Roslags kulle har en hemsida som utvecklats under året, där läggs nyheter och uppdateringar om läget i föreningen in kontinuerligt.

Beslut om att glasa in balkonger togs på stämman i april och arbetet påbörjades. Nu finns upphandlad utförare och bygglov. Ca 20% av medlemmarna vill glasa in sina balkonger och de glasar in efter en specifik standard. Arbetet har påbörjats under slutet av 2015 och fortgår våren 2016.

Ventilation och värmesystemet som inte har fungerat tillfyllest under året ska åtgärdas av Ikano och ev. underleverantörer. Detta kommer att ske under 2016.

Föreningen har upphandlat och köpt in ett nytt passersystem som införs under 2016 i två omgångar, först yttre portar och dörrar och sedan inre dörrar till förråd, cykelrum och liknande. Detta ökar säkerheten för alla medlemmar då vi slipper obehöriga personer i trappuppgångar och portar.

Under året har föreningen bytt först förvaltning av fastighet och tekniken till HSB då Ikano stängde ner den tjänsten. Samtidigt upphandlades även HSB som städbolag för städning av trapphus och portar. Från och med januari 2016 har föreningen även HSB som kameral/ekonomisk förvaltare. Det är en fördel för föreningen att ha alla tjänster i samma förvaltning. HSB har även en utvecklad webbsida där medlemmar kan sköta sina kontakter med dem.

I den gemensamma anläggningen (GA Sågtorp 1) med Näsby kulle så är HSB leverantör av innergårdens trädgårdsskötsel och även vinterunderhåll.

Inom vår gemensamma anläggning (GA) med Näsby kulle har döda träd renstats bort och röjning av buskar har utförts. Skyltar är uppsatta om vinterunderhåll och rastning av hundar på innergården.

Styrelsen inväntar offert för att möjliggöra eluttag för garageplatserna i garaget och även offert för elstolpar vid p-platserna utomhus. Detta har dröjt på grund av att Ikano måste göra vissa åtgärder kring elavläsning i samband med tvårsbesiktningen innan eluttag är möjligt.

Under våren 2016 kommer en utegrill och träbänk att placeras vid den lilla sandlådan i hörnet för att ge utrymme för trevliga sammankomster. På den fyrkantiga grusplattan nedanför glasrutorna mellan husen kommer cykelställ, blomlådor och en bänk att placeras. Ikano kommer att leverera utlovade cykelställ under våren 2016, både till utomhusbruk och till några av cykelrummen.

Föreningen har påbörjat mätning av vatten via Minol. Detta gör att varje medlem kommer att betala för sin egen förbrukning av mängd vatten och även uppvärmning av varmvatten. Debiteringen kommer att ske i efterhand och man kan följa sin förbrukning via Minols webb via sina inloggningsuppgifter. Värmen i lägenheterna kommer att fortsätta debiteras varje lägenhet via schablon då det inte är möjligt att få till en fungerande avläsning.

Till garageporten kan man nu själv köpa en fjärrkontroll som öppnar garageporten.

Under hösten byttes alla medlemmarnas nycklar ut till nya av Ikano. Detta på grund av materialfel i nyckelämnet (nyckeln var för mjuk), detta påpekade Ikano redan då man hämtade ut sin nyckel vid inflyttningen.

EKONOMI

Under 2015 har ett lån omförhandlats till en lägre ränta, 0,79% och är nu bundet tre år. Under våren 2016 ska ytterligare ett lån läggas om och då till en förhoppningsvis låg ränta.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi är god i föreningen och styrelsen ser inte att avgifterna behöver höjas under 2016.

Garageavgifterna sänktes från och med oktober 2015 för att anpassa priset efter marknaden i Täby och för att få högre beläggning av p-platserna vilket också skett. De p-platser i garaget som var för små (5st) är omgjorda av Ikano till lagringsgrindar som kan hyras ut till medlemmar.

Antal medlemmar i styrelsen behöver utökas för att klara allt styrelsearbete då vi är en stor förening om 99 lägenheter. Styrelsen föreslår en utökning av arvudet från 2 till 3 prisbasbelopp för att kunna vara fler styrelsemedlemmar och motivera intresset för styrelsearbete.

Den gemensamma anläggningen GA med Näsby kulle (innergården och garaget) kräver dessutom en egen styrelsemedlem.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 156 st

Antal medlemmar vid årets slut 158 st

12 st överlåtelse har gjorts under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	6 059	4 276
Resultat efter finansiella poster	-1 252	-100 032
Soliditet %	76	73
Balansomslutning	362 095	372 275
Årsavgift bostäder kr/kvm	640	640

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	832 032
Årets resultat	-1 252 347
Summa	-420 315

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	243 000
Balanseras i ny räkning	-663 315
Summa	-420 315

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	6 058 597	4 275 605
Övriga rörelseintäkter		106 536	147 153
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 165 133	4 422 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 596 600	-1 349 154
Övriga externa kostnader	3	-137 640	-145 153
Personalkostnader	4	-117 003	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 426 270	–
Summa rörelsekostnader		-5 277 513	-1 494 307
Rörelseresultat		887 620	2 928 451
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 135	86 402
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		–	-101 843 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 193 102	-1 203 902
Summa finansiella poster		-2 139 967	-102 960 500
Resultat efter finansiella poster		-1 252 347	-100 032 049
Avräkning Ikano Bostad AB		–	-864 214
Resultat före skatt		-1 252 347	-100 896 263
Årets resultat		-1 252 347	-100 896 263

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	358 200 730	360 627 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		360 025	—
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		358 560 755	360 627 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		—	94 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		—	94 000
Summa anläggningstillgångar		358 560 755	360 721 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		793	—
Övriga fordringar		101 695	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	58 400	12 827
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		160 888	12 827
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 373 124	11 541 649
<i>Summa kassa och bank</i>		3 373 124	11 541 649
Summa omsättningstillgångar		3 534 012	11 554 476
SUMMA TILLGÅNGAR		362 094 767	372 275 476

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 595 000	271 639 500
Uppskrivningsfond		–	101 843 000
Fond för yttre underhåll		173 096	58 391
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>275 768 096</i>	<i>373 540 891</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		832 032	–
Årets resultat		-1 252 347	-100 896 263
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-420 315</i>	<i>-100 896 263</i>
Summa eget kapital		275 347 781	272 644 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	84 854 815	85 026 075
Summa långfristiga skulder		84 854 815	85 026 075
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		137 008	102 756
Leverantörsskulder		102 490	299 396
Skatteskulder		536 603	720 000
Övriga skulder	9	75 640	12 981 618
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 040 430	501 003
Summa kortfristiga skulder		1 892 171	14 604 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		362 094 767	372 275 476
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		85 231 587	85 231 587
Summa ställda säkerheter		85 231 587	85 231 587
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	4 886 010	3 466 529
	Hysesintäkter garage	586 528	400 238
	Hysesintäkter p-platser	128 199	90 092
	Rabatt hyra garage	-1 707	-7 893
	Årsavgift värme/varmvatten	459 567	326 639
		6 058 597	4 275 605

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel + fastighetsskötsel extra	-65 588	-2 540
	Fastighetsstädning	-53 580	-
	Hissbesiktning	-8 587	-
	Bevakningskostnader/jour	-2 603	-
	El	-418 795	-173 268
	Uppvärmning	-425 352	-182 247
	Teknisk förvaltning avtal	-296 756	-249 375
	Vatten och avlopp	-202 099	-65 747
	Sophämtning/renhållning	-126 898	-70 794
	Snöröjning/sandning	-67 139	-
	Grovsopor	-28 045	-10 996
	Fastighetsförsäkring	-57 223	-31 702
	Kabel-TV	-117 316	-58 657
	Grundavtal avläsning	-22 863	-11 138
	Fastighetsavgift/skatt	-484 000	-484 000
	Reparation och underhåll	-4 741	-1 266
	Reparation och underhåll hiss	-49 345	-7 424
	Övriga driftskostnader	-23 238	-
	Förbrukningsmaterial/inventarier	-6 091	-
	Gemensamhetsanläggning	-136 341	-
		-2 596 600	-1 349 154

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-10 000	-25 000
	Kameral förvaltning	-119 364	-113 416
	Kameral förvaltning, extra	-1 876	-1 500
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 358	-6 329
	Bankkostnader	-4 042	-5 158
	Revisionsarvode föregående år	–	6 250
		-137 640	-145 153

Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Ersättning styrelsearvode	-92 000	–
	Sociala kostnader styrelsearvode	-25 003	–
		-117 003	–

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	360 627 000	206 948 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar/pågående projekt	360 025	–
	Upparbetat anskaffningsvärde	–	153 679 000
	Utgående anskaffningsvärden	360 987 025	360 627 000
	Ingående avskrivningar	–	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 426 270	–
	Utgående avskrivningar	-2 426 270	0
	Redovisat värde	358 560 755	360 627 000
	Taxeringsvärden	121 000 000	121 000 000

*varav Mark: 118 000 000

Taxeringsvärde Byggnad	78 000 000
Taxeringsvärde Mark	43 000 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsförsäkring	4 940	2 880
	FRUBO AB	0	9 947
	Com hem	53 460	–
		58 400	12 827

Not 7 Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivn.fond mark	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	271 200 000	101 843 000	58 391		-100 896 263
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-100 896 263	100 896 263
Förändring av underhållsfond			114 705	-114 705	
Förändring medlemsinsatser	4 395 000				
Förändring uppskrivn.fond mark		-101 843 000		101 843 000	
Årets resultat					-1 252 347
Belopp vid årets utgång	275 595 000	0	173 096	832 032	-1 252 347

Not 8 Långfristiga skulder

			2015-12-31	2014-12-31
SBAB 24447839	2016-05-16	2,76%	21 248 059	21 282 311
SBAB 24447898	2017-05-16	3,01%	21 248 059	21 282 311
SBAB 24447901	2019-05-16	3,47%	21 248 059	21 282 311
SBAB 24660877	2018-03-20	0,89%	21 247 646	21 281 898
Kort del av långa lån			-137 008	-102 756
			84 854 815	85 026 075

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till ca 84 306 788 kr

Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Påminnelseavgifter	-1 140	-
Avräkning Ikano Bostad AB	-74 500	-384 626
Slutreglering Ikano Bostad AB driftskostnader	-	-469 992
Slutfaktura Ikano Bostad AB	-	-12 127 000
	-75 640	-12 981 618

Not 10	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsinbetalda avgifter/hyror		376 027	476 003
Brf Näsby Kulle		136 341	-
Fortum el dec.		50 639	-
Revisionsarvode		35 000	25 000
Ragnsells dec.		18 798	-
SITA		2 939	-
E-on fjärrvärme		60 661	-
PeBab passerkontroll		360 025	-
		1 040 430	501 003

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016- 04-04

Pia Kron



Maurice Parry



Filip Marzuki



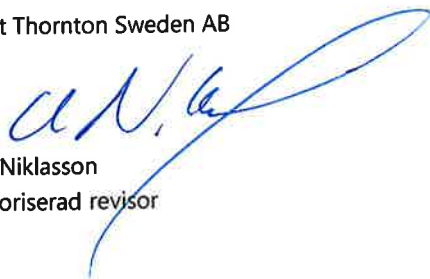
Staffan Seving



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 04-06

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning 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.

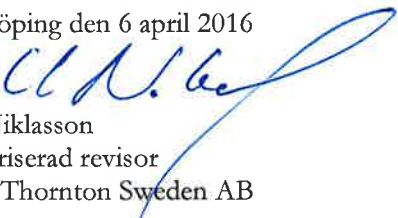
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Norrköping den 6 april 2016



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roslags Kulle , org. nr 769624-3547

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Igeldammen 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 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 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.