

## **ÅRSREDOVISNING**

**för**

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

### **STYRELSE**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### **2014-01-01 – 2014-04-01**

Hans-Olov Möller	ledamot, ordförande
Bo Jacobsson	ledamot
Anders Harlin	ledamot
Stig Lombard	ledamot
Torbjörn Carlsson	ledamot, sekreterare
Amanda Sterner	suppleant
Lina Eisner	suppleant
Jonas Wånander	suppleant

#### **2014-04-01 – 2014-12-31**

Stig Lombard	ledamot, ordförande
Torbjörn Carlsson	ledamot, sekreterare
Amanda Sterner	ledamot
Anne Reichenberg	ledamot
Fredrik Gustavsson	ledamot
Hahn Nilsson	suppleant

### **REVISOR**

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping.  
Örjan Karlsson Grant Thornton Sweden AB, Norrköping, revisorssuppleant.

### **VERKSAMHETEN**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2014-04-01.  
Under året har 13 styrelsesammanträden hållits.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2014/2015 till 96 stycken fördelat på 58 bostadsrätter. Under året har 6 bostadsrätter överlåtit.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**NÄSBY KULLE**  
**Org nr: 769617-4585**

**VERKSAMHETEN forts.**

Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA för perioden 2014-05-01 – 2015-04-30. Det finns bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen.

På den ordinarie föreningsstämman 2014-04-01 valdes Staffan Källén och Mathias Hendrikk till valberedning.

Föreningens 58 lägenheter varierar i storlek och yta enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>storlek</u>	<u>yta, kvm</u>
11	2 rum o kök	54
4	2 rum o kök	66
11	3 rum o kök	72,5
16	3 rum o kök	76
12	4 rum o kök	90,5
4	5 rum o kök	128,5

Sammanlagda bostadsarean är 4 471,5 kvm och den totala fastighetsarean är 6 219 kvm.

Föreningen har 45 garageplatser, varav 36 platser var uthyrda vid årsskiftet. Föreningen har även 19 p-platser, varav 18 var uthyrda vid årsskiftet.

Fastighetsförsäkring är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.  
Bygghörsförsäkring är tecknad i HDI Gerling.

Garantitiden som är 5 år löper fr o m 2013-02-20 t o m 2018-02-19.

*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen bedömer att det inte kommer att genomföras någon väsentlig förändring av årsavgifterna eller någon väsentlig renovering inom de närmsta åren.

**MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid årets början: 93  
Antalet medlemmar vid årets slut: 96

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Detta är föreningens första hela verksamhetsår, varför flerårsöversikt ej redovisas.

**FÖRVALTNING**

Ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB. Avtal tecknat fr.o.m. 2011-10-01 t.o.m. 2014-12-31. Teknisk förvaltning har skötts av Ikano Bostadsproduktion AB. Avtal tecknat fr.o.m. 2012-12-18 t.o.m. 2014-12-31.

## **LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Till styrelsens stämموالدا har under året ett arvode om 66 600 kr (exkl sociala kostnader) utbetalats. Kostnaden för de styrelseledamöter som utsetts av Ikano Bostad AB erlades av Ikano Bostad AB.

## **EKONOMI**

Föreningens långfristiga lån uppgick vid årsskiftet till ett sammanlagt belopp om 50 055 796 kr och är uppdelat på fyra lika delar.

Under not 9 finns de aktuella räntesatserna samt räntebindingstiderna.

## **VIKTIGA HÄNDELSER/AKTIVITETER 2014**

- Garage och utomhusparkeringar tas i bruk 15 januari.
- Generellt bygglov för inglasning av balkonger erhålls.
- Avtalen med samtliga förvaltare sägs upp.
- Samtliga förvaltningstjänster upphandlas.
- Antagande av anbud från HSB Stockholm avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel och HSB Städ AB avseende städning. De nya avtalen börjar gälla 2015-01-01.
- Beslut fattas om att individuell debitering av kall- och varmvatten skall ske fr o m 2015-01-01.

## **PLANERADE HÄNDELSER/AKTIVITETER 2015**

- 2-årsbeiktning av lägenheter, allmänna utrymmen, rör, ventilation, el, tak, fasad och mark skall ske under februari.
- Registrering och igångsättande av Gemensamhetsanläggningen tillsammans med Brf Roslags Kulle.
- Upphandling av markskötsel.
- Upphandling av TV- och bredbandstjänster

## **RESULTATDISPOSITION**

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning. Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	292 110 kronor
Årets resultat	<u>-463 881 kronor</u>
Totalt	-171 771 kronor

Till yttre fond enligt stadgar	145 825 kronor
Balanseras i ny räkning	<u>-317 596 kronor</u>
Totalt	-171 771 kronor

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**NÄSBY KULLE**  
**Org nr: 769617-4585**

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01-- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 477 110	2 722 010
Övriga intäkter	1	381	277 551
Avräkning IKANO Bostad AB	6	0	-930 152
		<u>3 477 491</u>	<u>2 069 409</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 236 201	-575 028
Fastighetsomkostnader	3	-26 013	-264 030
Övriga externa kostnader	4	-106 730	-118 829
Styrelsearvoden	5	-80 828	-24 797
Avskrivningar	6	-728 399	0
		<u>-2 178 171</u>	<u>-982 684</u>
<b>Rörelseresultat före finansilla poster</b>		<b>1 299 320</b>	<b>1 086 725</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga finansiella intäkter		16 816	200 198
Räntekostnader och likn. resultatposter		-1 780 017	-994 813
		<u>-1 763 201</u>	<u>-794 615</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-463 881</b>	<b>292 110</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-463 881</b>	<b>292 110</b>

AS F&S & NE  


**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**NÄSBY KULLE**  
**Org nr: 769617-4585**

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	6		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och Mark		210 118 601	210 847 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>210 118 601</b>	<b>210 847 000</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	12	100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		882	54 078
Upplupna intäkter/förutbetalda kostnader	8	27 555	16 577
		28 437	70 655
Kassa och bank	9	1 259 157	1 624 616
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 287 594</b>	<b>1 695 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>211 506 195</b>	<b>212 642 271</b>

AS F&S & MF

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**NÄSBY KULLE**  
**Org nr: 769617-4585**

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		160 770 000	160 770 000
Yttre reparationsfond		123 274	50 362
		<u>160 893 274</u>	<u>160 820 362</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		219 198	0
Årets resultat		-463 881	292 110
		<u>-244 683</u>	<u>292 110</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>160 648 591</b>	<b>161 112 472</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	10	49 975 108	50 136 484
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 975 108</b>	<b>50 136 484</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		80 688	0
Leverantörsskulder		67 456	191 959
Skatteskuld		6 070	262 400
Övriga kortfristiga skulder		607 692	607 692
Påminnelseavgifter		0	480
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	11	120 590	330 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>882 496</b>	<b>1 393 315</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>211 506 195</b>	<b>212 642 271</b>
<b>Ställda panter m.m.</b>			
Fastighetsinteckningar	13	50 197 000	50 197 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

AS P&S & MF

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

**Redovisnings- och värderingsprinciper (ÅRL 5.2, K2 p. 19.1)**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning för mindre företag (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

*Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

*Följande avskrivningstider tillämpas:*

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	2014	2013
Byggnad	200 år	-
	0,5%	

**Not 1**

*Nettoomsättning*

Årsavgifter bostäder	2 791 719	2 265 574
Hyra garage	80 622	261 600
Hysesintäkter, garage, ej moms	383 805	0
Rabatt garage- och p-platshyra	-19 467	0
Årsavgift värme/vatten	238 780	194 836
Vattenavräkning, ej moms	1 651	0
	<u>3 477 110</u>	<u>2 722 010</u>

*Övriga intäkter*

Ersättning fr Ikano, samt öresutjämn.	381	0
Beräkn.fast.skatt tax 2014	0	262 400
Beräkn. Revisionsarvode jan-juni	0	10 000
Ers.utebliv.årsavg lgh 451, inkl öresutj.	0	5 151
	<u>381</u>	<u>277 551</u>


**Not 2**

*Driftskostnader*

Hissbesiktning	-4 723	0
Elavgifter	-153 346	-111 225
Elavgifter, fg år	-53 692	0
Fjärrvärme	-318 417	-154 370
Vatten och avlopp	-136 128	-27 126
Sophämtning/renhållning	-125 532	-56 740
Snöröjning/sandning	-44 000	-9 625
Fastighetsförsäkring	-31 291	-26 907
Kabel-TV	-67 792	-34 364
Teknisk förvaltning	-298 352	-146 250
Grundavtal elavläsning	0	-6 648
Förbrukningsinventarier/ -material	-2 928	-1 773
	<u>-1 236 201</u>	<u>-575 028</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**NÄSBY KULLE**  
**Org nr: 769617-4585**

	2014	2013
<b>Not 3</b>		
<i>Fastighetsomkostnader</i>		
Portar och lås	-1 733	0
Hiss inkl grundavtal	0	-1 630
Fastighetsskatt	-24 280	-262 400
	<u>-26 013</u>	<u>-264 030</u>
 <b>Not 4</b>		
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Porto	-1 333	-120
Revisionsarvode	-11 875	-8 000
Kameral förvaltning	-77 544	-69 818
Kameral förvaltning, extra	-6 125	0
Stämmokostnader	-2 500	0
Övr. kostn, adm. m.m	-1 230	-900
Föreningsomkostnader	-600	0
Hemsida	-1 720	0
Konsultkostnader	0	-34 500
Bankkostnad	-3 803	-5 490
	<u>-106 730</u>	<u>-118 829</u>
 <b>Not 5</b>		
<i>Styrelsearvoden</i>		
Styrelsearvode	-66 600	-20 000
Sociala kostnader, styr.arvode	-14 228	-4 797
	<u>-80 828</u>	<u>-24 797</u>
 <b>Not 6</b>		
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	145 679 624	112 262 000
Upparbetat anskaffningsvärde	0	33 317 624
Årets avskrivning	-728 399	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>144 951 225</u>	<u>145 579 624</u>
 <i>Mark</i>	 65 167 376	 0
 <b>Utgående planenligt värde</b>	 <b>210 118 601</b>	 <b>145 579 624</b>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	68 428 000	46 000 000
Mark	19 600 000	19 600 000
	<u>88 028 000</u>	<u>65 600 000</u>

AS F8 



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
NÄSBY KULLE**

**Org nr: 769617-4585**

2014

2013

**Not 7**

*Avräkning IKANO Klöversyrans*

IB avräkning Ikano	14 625	14 625
Inbetalning från Ikano	-45 830	-45 830
Förvaltningskostnader	6 205	6 205
<i>Avräkning IKANO Klöversyrans 2010- 2011</i>	<u>-19 340</u>	<u>-19 340</u>

*Avräkning IKANO Näsby Kulle 2012*

Driftskostnader	2 373	2 373
Förvaltningskostnader	125 616	125 616
Räntekostnader	16 544	16 544
Ränteintäkter	-42 682	-42 682
	<u>101 851</u>	<u>101 851</u>

*Avräkning IKANO Näsby Kulle 130101-130630*

Årsavgifter	-956 453	-956 453
Driftskostnader	12 745	12 745
Förvaltningskostnader	70 853	70 853
Räntekostnader	98 779	98 779
Ränteintäkter	-156 076	-156 076
	<u>-930 152</u>	<u>-930 152</u>

*Summa avräkning IKANO 130630*

Föreningens skuld reglerad mot IKANO	-847 641	-847 641
<i>Summa avräkning IKANO 131231</i>	<u>847 641</u>	<u>847 641</u>
	0	0

**Not 8**

*Upplupna intäkter/förutbetalda kostnader*

Gjensidige	10 583	10 115
ComHem	16 972	0
Frubo AB	0	6 462
	<u>27 555</u>	<u>16 577</u>

**Not 9**

*Kassa och bank*

Danske Bank	268 456	649 701
SBAB	990 701	974 915
	<u>1 259 157</u>	<u>1 624 616</u>

AS P&S MF

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****NÄSBY KULLE****Org nr: 769617-4585**

2014

2013

**Not 10***Långfristiga skulder*

SBAB 22918079	12 513 949	12 534 121
SBAB 22922521	12 513 949	12 534 121
SBAB 22922688	12 513 949	12 534 121
SBAB 22922696	12 513 949	12 534 121
Kort del av långa lån	-80 688	0
	<u>49 975 108</u>	<u>50 136 484</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering
SBAB 22918079	3,60%	2018-03-15	20 172
SBAB 22922521	3,81%	2020-03-13	20 172
SBAB 22922688	3,34%	2016-03-15	20 172
SBAB 22922696	3,46%	2017-03-15	20 172
			<u>80 688</u>

**Not 11***Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter*

Upplupna utgiftsräntor	4 940	4 947
Förskottsbet. avg/hyra	11 332	245 607
Fjärrvärme, Fortum	46 466	26 400
El, Fortum	18 300	39 284
Sopor, Sita	6 400	6 546
Revisionsarvode 2013	8 000	8 000
Sociala avgifter, styr.arvode	10 347	0
Personalskatt, styr.arvode	14 805	0
	<u>120 590</u>	<u>330 784</u>

**Not 12**

Aktier i Golddcup 100130 u.ä.t	100 000	100 000
Bostaden Västa Götaland Täby Sågtorp AB org nr 556872-2960		

**Not 13**

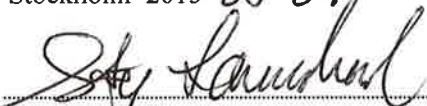
## Fastighetsinteckningar

SBAB	50 197 000	inom	50 197 000
------	------------	------	------------

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****NÄSBY KULLE****Org nr: 769617-4585****Not 14***Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	160 770 000	50 362	0	292 110
Resultatdisp enl stämmobeslut			292 110	-292 110
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		72 912	-72 912	
Årets resultat				-463 881
Belopp vid årets slut	160 770 000	123 274	219 198	-463 881

Stockholm 2015-03-04



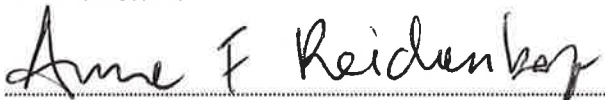
Stig Lombard



Torbjörn Carlsson



Amanda Sterner



Anne Reichenberg



Fredrik Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-03-10

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle, org. nr 769617-4585

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## 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 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.

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 9 mars 2015

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB