

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 5 november 2015 kl. 19:00

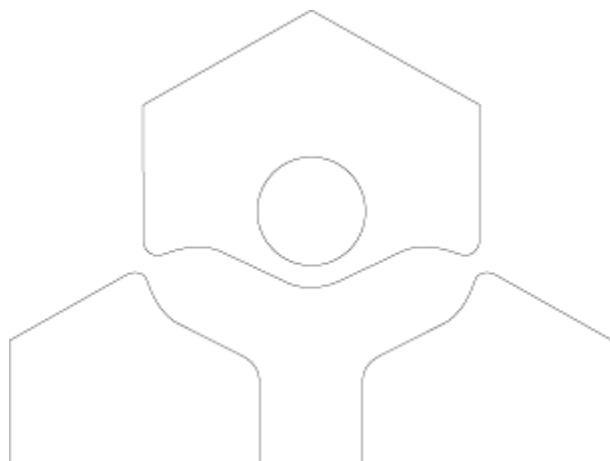
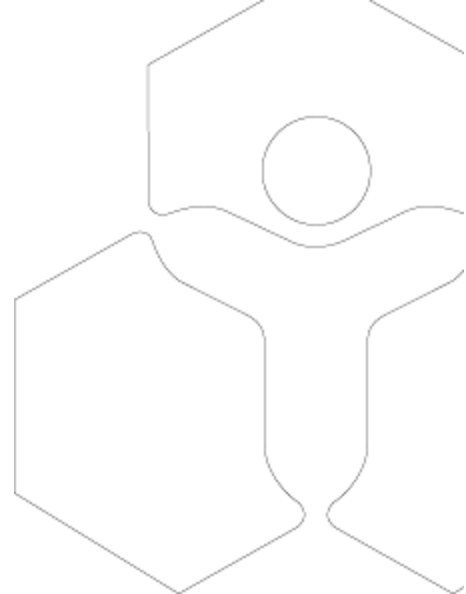
Lokal: Ekebyhovs slott

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 17.1 Motion om intresse för insatshöjning
18. Stämmans avslutande

Ekerö den 27 september 2015

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2014 - 30 juni 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Närlunda Vägförening. Samfälligheten förvaltar vägar runt föreningens område.

Styrelsen

Jonas Peter Abrahamsson	Ledamot	Flyttat
Lars Georg Belin	Ledamot	
Nils Roger Gustafsson	Ledamot	
Monica Louise Jonasson	Ledamot	
Per Anders Kinnerbäck	Ledamot	
Anders Jörgen Landberg	Ledamot	Flyttat
Carl-Gustav Jimmy Söderström	Ledamot	
Erik Joakim Richardson	Suppleant	Flyttat

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Peter Abrahamsson, Lars Georg Belin, Per Anders Kinnerbäck, Anders Jörgen Landberg, Erik Joakim Richardson och Carl-Gustav Jimmy Söderström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie extern revisor	Toresson Revision AB
Carina Toresson	Revisorssuppleant extern	Toresson Revision AB
Ulrich Frehde	Suppleant Intern	

Valberedning

Daniel Spolén	Sammanställande
Britta Äkäslompolo	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-11-06.

Extra föreningsstämma hölls 2015-01-21. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Träkvista 3:244	1992	Ekerö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är frånluftvärmepump i respektive hus.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 61 småhus.

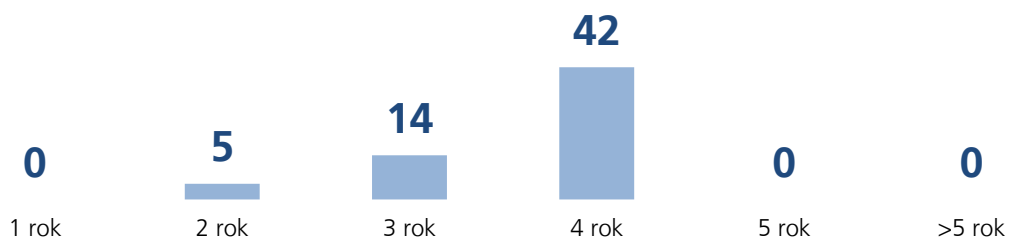
Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 998 m², varav 5 998 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
4 st miljöstugor

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplatsbesiktning	2014	De två lekplatserna i föreningen har besiktigats. Anmärkningar på besiktningen kommer åtgärdas under 2014-2015.
Målning	2012 - 2014	Målning av undertak. En gård per år.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2015-2016	Målning undertak och takplåtar. Pågående.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet, telefon	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Fortum
Snöröjning/halkskydd	SMLBC
Jouravtal värmepannor	Inneklimat
TV (analoge kanaler)	ComHem

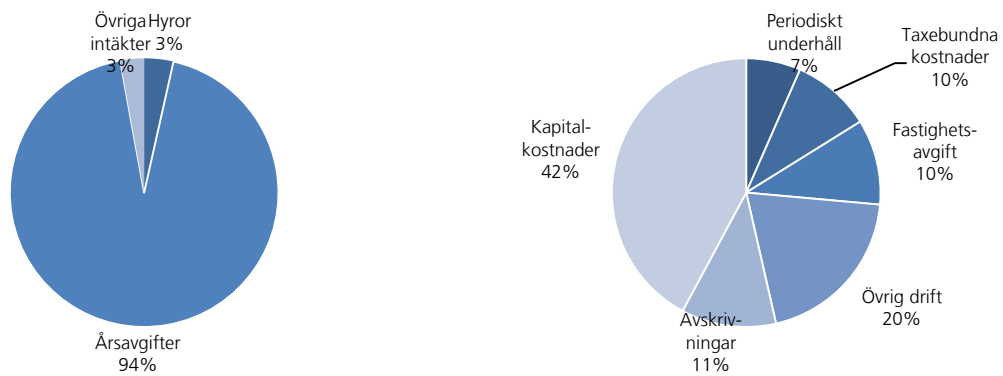
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2015-04-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JULI - 30 JUNI	2014-2015	2013-2014
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	519 346	710 520
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	4 681 745	4 433 714
Finansiella intäkter	432	893
Minskning korta fordringar	49 813	0
Ökning av korta skulder	25 221	0
	4 757 211	4 434 608
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 994 689	1 877 976
Finansiella kostnader	1 768 591	1 965 567
Ökning av korta fordringar	0	36 234
Minskning av föreningens lån	480 000	480 000
Minskning av korta skulder	0	266 004
	4 243 280	4 625 782
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 033 277	519 346
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	513 931	-191 174

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen hade två städdagar, höst och vår, med god uppslutning.

Avgiften höjdes med 5% vilket lett till en god och trygg nivå av föreningens likviditet.

Föreningslokalen har fått en upprustning - bland annat nya sängar, ny värmepanna och ny tvättmaskin. Betalsystemet kopplades till alla maskiner i tvättstugan.

Målning av undertak och takplåtar på miljöstugorna har inletts.

3 nya gräsklippare köptes in, en till varje gård.

Ett antal träd i området har beskurits.

Händelser efter året

Ett lån hos Handelsbanken på 15,2 Mkr lades om - 1,40% bundet på fem år (tidigare 3,12%).

I områdets lyktstolpar har glödlamporna bytts ut mot moderna energisnåla LED-lampor.

En skrivelse till kommunen om önskemål om farthinder/vägbulor på Älvnäsvägen.

Nytt kylskåp till föreningslokalen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 88

Förändring från föregående år: +2

Flerårsöversikt

Nyckeltal	14/15	13/14	12/13	11/12
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	705	659	654
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 517	9 597	9 677	9 723
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	10	10
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	38	30	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	295	328	365	385
Soliditet (%)	25	25	24	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	437	110	-87	-47
Nettoomsättning (tkr)	4 679	4 428	4 123	4 069

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 998 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	437 424
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 046 231
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 739
summa balanserat resultat	2 264 916

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

att i ny räkning överförs	277 813
	2 542 729

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2014-2015	2013-2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 548 115	4 396 998
Övriga rörelseintäkter	Not 2	133 630	36 716
		4 681 745	4 433 714
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-418 042	-330 846
Driftkostnader	Not 4	-1 279 709	-1 186 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 831	-185 277
Personalkostnader	Not 6	-148 107	-175 818
Avskrivningar	Not 7	-481 473	-481 473
		-2 476 162	-2 359 449
RÖLSERESULTAT		2 205 583	2 074 265
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		432	893
Räntekostnader		-1 768 591	-1 965 567
		-1 768 159	-1 964 674
ÅRETS RESULTAT		437 424	109 591

Balansräkning

		2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	76 066 008	76 547 481
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		76 066 008	76 547 481
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 069 508	76 550 981
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		1 029 382	0
Övriga fordringar		19 028	16 925
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	51 916
		1 048 410	68 841
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 895	931
SBC klientmedel i SHB		0	518 415
		3 895	519 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 052 305	588 187
SUMMA TILLGÅNGAR		77 121 813	77 139 167

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 715 995	12 715 995
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 475 081	4 256 342
		17 191 076	16 972 337
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 827 492	1 936 640
Årets resultat		437 424	109 591
		2 264 917	2 046 231
SUMMA EGET KAPITAL		19 455 993	19 018 568
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	56 600 000	57 080 000
		56 600 000	57 080 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	480 000	480 000
Leverantörsskulder		20 946	8 446
Skatteskulder		36 021	67 396
Övriga kortfristiga skulder		194	259
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	528 659	484 498
		1 065 820	1 040 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 121 813	77 139 167
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	72 522 000	72 522 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014-2015	2013-2014
Byggnader	200år	200år
Yttre anläggningar	10år	10år
Tvättstuga	10år	10år
Värme/kylanläggning	20år	20år
Kabel-TV	20år	20år

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014-2015	2013-2014
	Årsavgifter	4 383 730	4 226 523
	Hyror lokaler	0	4 650
	Hyror parkering	70 785	73 425
	Hyror garage	93 600	92 400
		4 548 115	4 396 998
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014-2015	2013-2014
	Bredbandsintäkter	120 780	30 195
	Vattenintäkter	568	0
	Tvättstuga	9 250	600
	Öresutjämnning	32	57
	Övriga intäkter	3 000	5 864
		133 630	36 716

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014-2015	2013-2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 875	22 250
	Snöröjning/sandning	36 287	18 920
	Sotning	0	325
	Gemensamma utrymmen	10 092	0
	Gård	4 729	4 098
	Serviceavtal	18 300	6 100
	Förbrukningsmateriel	12 082	11 529
	Fordon	6 121	87
		99 485	63 309
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	113 051
	Tvättstuga	8 169	0
	Vind	0	24 150
	Lås	0	2 220
	VVS	0	14 424
	Värmeanläggning/undercentral	13 800	25 888
	Ventilation	16 555	21 991
	Fasad	0	4 140
	Mark/gård/utemiljö	2 220	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	673
		40 744	206 537
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	75 625	0
	Tvättstuga	44 188	0
	Värmeanläggning	50 000	0
	Ventilation	0	61 000
	Mark/gård/utemiljö	108 000	0
		277 813	61 000
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	418 042	330 846
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014-2015	2013-2014
	Taxebundna kostnader		
	El	59 685	60 689
	Vatten	242 129	225 124
	Sophämtning/renhållning	85 995	81 398
	Grovsopor	12 103	22 690
		399 912	389 901
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	165 712	122 739
	Markhyra/vägavgift/avgäld	97 066	82 507
	Kabel-TV	60 427	57 446
	Bredband	122 760	99 611
		445 965	362 303
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	433 832	433 832
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 279 709	1 186 036

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014-2015	2013-2014
	Medlemsinformation	0	700
	Tele och datakommunikation	1 128	1 009
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	-17 000	16 675
	Föreningskostnader	7 164	11 365
	Styrelseomkostnader	0	6 904
	Studieverksamhet	6 250	0
	Förvaltningsarvode	125 560	122 356
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 875
	Administration	3 988	3 735
	Korttidsinventarier	9 521	4 008
	Konsultarvode	6 250	5 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	8 450
		148 831	185 277
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014-2015	2013-2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 000	100 000
	Löner	4 830	38 610
	Sociala kostnader	33 277	37 208
		148 107	175 818
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014-2015	2013-2014
	Byggnad	374 521	374 521
	Förbättringar	106 952	106 952
		481 473	481 473

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014-2015	2013-2014
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 652 601	82 652 601
	Utgående anskaffningsvärde	82 652 601	82 652 601
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 105 120	-5 623 647
	Årets avskrivningar enligt plan	-481 473	-481 473
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 586 593	-6 105 120
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 066 008	76 547 481
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 785 448	5 785 448
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 363 000	39 363 000
	Taxeringsvärde mark	33 550 000	33 550 000
		72 913 000	72 913 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 913 000	72 913 000
		72 913 000	72 913 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-06-30	2014-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 550	19 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 550	19 550
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 550	-19 550
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 550	-19 550
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014-2015	2013-2014
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2015-06-30	2014-06-30
Försäkring		0	17 583
Kabel-TV		0	14 367
Vägföreningsavgift		0	0
Bostadsrätterna Sverige		0	0
Serviceavtal		0	6 100
Markhyra, vägavgift, och avgäld		0	13 866
		0	51 916

Not 12 EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut		
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 715 995	0	0	12 715 995
Fond för yttre underhåll	4 475 081	218 739	0	4 256 342
S:a bundet eget kapital	17 191 076	218 739	0	16 972 337
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 827 492	-218 739	109 591	1 936 640
Årets resultat	437 424	437 424	-109 591	109 591
S:a fritt eget kapital	2 264 917	218 685	0	2 046 231
S:a eget kapital	19 455 993	437 424	0	19 018 568

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2014-2015	2013-2014
Vid årets början		4 256 342	4 108 976
Reservering enligt stadgar		218 739	218 739
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-71 373
Vid årets slut		4 475 081	4 256 342

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2015-06-30	Belopp 2014-06-30	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	Räntesats 3,120 %	15 200 000	15 200 000	2015-09-01
Handelsbanken	3,470 %	18 880 000	19 360 000	2018-01-30
Handelsbanken	2,740 %	23 000 000	23 000 000	2017-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		57 080 000	57 560 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-480 000	-480 000	
		56 600 000	57 080 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 680 000 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-06-30	2014-06-30
	El	0	3 368
	Sophämtning	0	279
	Extern revisor	0	17 000
	Arvoden	72 691	58 316
	Sociala avgifter	22 839	18 300
	Ränta	52 517	52 517
	Förutbetalda avgifter och hyror	380 612	334 718
		528 659	484 498

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 / 10 2015

Jonas Peter Abrahamsson
Ledamot



Lars Georg Belin
Ledamot

Nils Roger Gustafsson
Ledamot



Monica Louise Jonasson
Ledamot

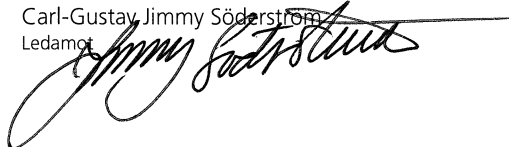


Per Anders Kinnerbäck
Ledamot

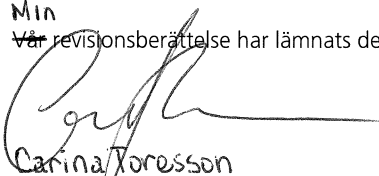


Anders Jörgen Landberg
Ledamot

Carl-Gustav Jimmy Söderström
Ledamot



Min
Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 10 2015



Carina Toresson
Rolf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö, org.nr 716418-6814.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Tre Kullar i Ekerö för räkenskapsåret 1 juli 2014 – 30 juni 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 god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 BRF Tre Kullar i Ekerös ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Tre Kullar i Ekerö för räkenskapsåret 1 juli 2014 – 30 juni 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 min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

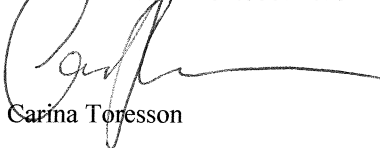
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar den balanserade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 oktober 2015



Carina Torresson

Budget

BUDGET	Budget 2015/2016	Utfall 2014/2015	Budget 2014/2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 550 000	4 383 730	4 330 000
Hyror lokaler	0	0	2 000
Hyror parkering	74 000	70 785	70 000
Hyror garage	94 000	93 600	94 000
Bredbandsintäkter	121 000	120 780	121 000
Vattenintäkter	0	568	0
Tvättstuga	1 000	9 250	1 000
Öresutjämnning	0	32	0
Övriga intäkter	2 000	3 000	2 000
	4 842 000	4 681 745	4 620 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-11 875	-30 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-36 287	-30 000
Gemensamma utrymmen	0	-10 092	0
Gård	-9 500	-4 729	-9 500
Serviceavtal	-12 500	-18 300	-12 500
Förbrukningsmateriel	-10 000	-12 082	-10 000
Fordon	-2 500	-6 121	0
	-99 500	-99 485	-92 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-8 169	0
Värmeanläggning/undercentral	-40 000	-13 800	-40 000
Ventilation	-30 000	-16 555	-30 000
Fasad	0	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	0	-2 220	0
	-130 000	-40 744	-230 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	-75 625	0
Tvättstuga	0	-44 188	0
Värmeanläggning	0	-50 000	0
Huskropp utvändigt	0	0	-180 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	-108 000	-50 000
	-150 000	-277 813	-230 000
Taxebundna kostnader			
El	-65 000	-59 685	-65 000
Vatten	-230 000	-242 129	-186 000
Sophämtning/renhållning	-84 000	-85 995	-84 000
Grovsopor	-25 000	-12 103	-30 000
	-404 000	-399 912	-365 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-156 500	-165 712	-135 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-100 000	-97 066	-100 000
Kabel-TV	-59 000	-60 427	-59 000
Bredband	-125 000	-122 760	-120 000
	-440 500	-445 965	-414 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-442 981	-433 832	-433 832
	-442 981	-433 832	-433 832

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-1 000	-1 128	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 500	17 000	-17 300
Föreningskostnader	-10 000	-7 164	-10 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-3 000
Studieverksamhet	0	-6 250	0
Förvaltningsarvode	-126 000	-125 560	-125 500
Administration	-3 000	-3 988	0
Korttidsinventarier	-5 000	-9 521	0
Konsultarvode	-5 000	-6 250	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 970	-9 000
	-176 500	-148 831	-170 800
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-3 000	-4 830	-2 000
Styrelsearvode	-110 000	-110 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-33 277	-31 000
	-148 000	-148 107	-133 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-481 473	-374 521	-481 473
Förbättringar	0	-106 952	0
	-481 473	-481 473	-481 473
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 472 954	-2 476 162	-2 550 105
RÖRELSERESULTAT	2 369 046	2 205 583	2 069 895
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	446	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-49	0
Låneräntor	-1 500 000	-1 768 591	-1 779 000
	-1 499 000	-1 768 159	-1 778 000
RESULTAT	870 046	437 424	291 895

Hej Styrelsen !

MOTION TILL FÖRENINGSTÄMMAN 2015

Jag skulle vilja att styrelsen undersöker intresset för att göra en insatshöjning i föreningen.

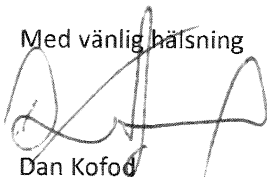
Som det är nu så betalar vi/medlemmarna föreningens lån med våra månadsavgifter. Så länge ränteavdrag finns för privatpersoner, men inte för brf, så borde det vara en bra affär för alla i föreningen. Om marknadsräntorna skulle börja stiga så blir ränteavdragen ännu mer värda.

Nu när vi har den högsta månadsavgiften någonsin, trots marknadens låga boräntor, så borde fler medlemmar se möjligheten med en insatshöjning. Jag tycker att den höga månadsavgiften, p.g.a föreningens lån, gör att vårt fina område inte riktigt avspeglas i försäljningsvärdet på bostadsrätterna.

Föreningen hade ett lån som löpte ut 2015-09-01, förhoppningsvis omlagt till en bra ränta.

Nästa lån som löper ut är 2017-01-30. Detta ger styrelsen gott om tid att undersöka intresset för en insatshöjning.

Med vänlig hälsning



Dan Kofoed

Tomtbacksvägen 14

Lägenhetsnummer: 0026

178 37 Ekerö

Styrelsens svar:

Om stämman tillstyrker motionen genomförs intresseundersökningen våren 2016.

För styrelsen
Anders Kinnerbäck

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Kinnerbäck', written in a cursive style.