

Årsredovisning för

Brf Insjön

714000-0675

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Insjön (714000-0675) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (s.k. äkta Brf).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Årets relativt stora överskott härrör från att föreningen har fått lägre kostnader för el och räntor, samt två stycken uppskjutna projekt. Dessa kommer genomföras under 2015. Entrétrapporna på Torsvägen kommer att renoveras och en ny uteplats är under projektering.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2013	Nya ledningar för avlopp och dagvatten mellan Torsvägenhuset och Freyvägenhuset
2011	Nytt passersystem för portar och källaringångar
2011	Dränering, del av Freyvägenhuset
2010	Stamrening (avlopps- kallvatten- och varmvattenstammar)

För en komplett förteckning över åtgärder se www.brf-insjon.com
Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-06-03. På stämman deltog 16 medlemmar. Föreningen hade vid årets ingång 97 medlemmar. Under året har 11 medlemmar tillkommit och 11 medlemmar har lämnat föreningen. Vid årets slut hade föreningen 97 medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Igelboda 43:2 i Nacka kommun omfattande adresserna Freyvägen 2A–C, Sturevägen 4A–C och Torsvägen 61A–C. Bostadsrättsföreningen Insjön byggdes år 1961. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Av föreningens 82 medlemslägenheter har nio överlåtits under året. Föreningen upplåter fyra lokaler och 16 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
35 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Total bostadsyta 4920 kvm. Total lokalyta 705 kvm.

På föreningens fastighet finns 27 parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Ola Bergman	Ordförande
Magnus Fägerblad	Vice ordförande
Barbro Liljebäck	Sekreterare
Johanna Lundström	Ledamot
Miriam Kronberg	Ledamot (avgick juni 2014 pga flytt)
Ulla Pihlvang	Ledamot (HSB)
Rose-Marie Eklund	Suppleant
Ida Alm Pellbäck	Suppleant (HSB)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ola Bergman och Rose-Marie Eklund.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Ola Bergman, Magnus Fägerblad och Barbro Liljebäck, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden. Utöver har ett större antal arbetsmöten genomförts.

Revisor

Revisor har varit Lena Dennryd och Anna Stenberg med Kristina Nyberg som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ansa Messner sammankallande och Kerstin Bridgeman-Williams.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2014-01-01 med två procent.

Budget för år 2015

För 2015 har styrelsen budgeterat ett mindre överskott. 2015-01-01 sänktes månadsavgifterna med tre procent.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4 463	4 389	4 280	4 150	4 158
Rörelseresultat	1 074	157	985	851	-1 317
Res. efter fin. poster	724	-223	580	405	-1 677
Balansomslutning	15 579	15 440	16 527	16 067	16 791
Fond för yttre underhåll	1 295	695	405	317	317

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-532 812
Årets resultat	<u>723 712</u>
	190 900

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-237 000
Överföring till Fond för yttre underhåll	600 000
I ny räkning överföres	<u>-172 100</u>
	190 900

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 463 098	4 388 911
Övriga rörelseintäkter	2	140 096	85 336
Summa rörelseintäkter		4 603 194	4 474 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 462 558	-2 654 405
Underhållskostnader	4	-332 844	-924 595
Personalkostnader	5	-230 937	-235 382
Avskrivningar		-503 283	-503 283
Summa rörelsekostnader		-3 529 622	-4 317 665
Rörelseresultat		1 073 572	156 582
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 103	22 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 963	-402 621
Summa finansiella poster		-349 860	-379 821
Resultat efter finansiella poster		723 712	-223 239
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		723 712	-223 239
Skatter			
Årets resultat		723 712	-223 238

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 910 328	13 385 053
Maskiner, inventarier och installationer	7	171 350	199 908
Summa materiella anläggningstillgångar		13 081 678	13 584 961
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 082 178	13 585 461
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Övriga lagertillgångar		47 576	70 800
Summa varulager		47 576	70 800
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 040 495	885 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 602	123 178
Summa kortfristiga fordringar		1 161 097	1 008 319
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 288 570	775 102
Summa kassa och bank		1 288 570	775 102
Summa omsättningstillgångar		2 497 243	1 854 221
SUMMA TILLGÅNGAR		15 579 421	15 439 682

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		494 710	494 710
Upplåtelseavgifter		587 575	587 575
Fond för yttre underhåll		1 294 671	694 671
Summa bundet eget kapital		2 376 956	1 776 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-532 812	290 426
Årets resultat		723 712	-223 238
Summa fritt eget kapital		190 900	67 188
Summa eget kapital		2 567 856	1 844 144
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 018 965	12 417 659
Summa långfristiga skulder		12 018 965	12 417 659
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		98 645	98 230
Leverantörsskulder		195 449	379 312
Skatteskulder		-	77
Övriga skulder		1 669	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		696 837	700 260
Summa kortfristiga skulder		992 600	1 177 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 579 421	15 439 682

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 515 000	15 515 000
Summa ställda säkerheter	15 515 000	15 515 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,6%	(1,6%)
Ombyggnad	3-5%	(3-5%)
Maskiner	10%	(10%)
Inventarier	20-33%	(20-33%)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	4 057 213	3 980 532
Hyror	393 452	393 668
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 433	14 711
	4 463 098	4 388 911

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	140 096	85 336
Summa	140 096	85 336

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	118 654	86 250
Städning	99 175	91 610
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 195	3 428
Trädgårdsskötsel	192 250	215 968
Snöröjning	46 977	32 901
Sotning	905	1 795
Reparationer	181 927	315 627
El	439 799	383 233
Uppvärmning	328 710	489 473
Vatten	274 355	212 307
Sophämtning	85 680	79 070
Försäkringspremie	69 735	44 412
Fastighetsavgift bostäder	99 794	99 220
Fastighetsskatt lokaler	25 650	25 650
Övriga fastighetskostnader	30 846	27 616
Kabel-tv/Bredband/IT	89 245	85 918
Revisionsarvode	29 500	20 000
Förvaltningsarvode ekonomi	99 144	97 020
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	475	-
Panter och överlåtelser	12 436	14 689
Förvaltningsarvode teknik	131 624	128 752
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 744	23 000
Juridiska åtgärder	21 383	155 329
Övriga externa tjänster	37 355	21 137
	2 462 558	2 654 405

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Värme	-	63 000
Gård	14 063	-
Byte avloppsledning	237 125	861 595
Övrigt	81 656	-
Summa	332 844	924 595

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	161 800	164 950
Lön	13 500	16 560
Sociala kostnader	55 637	53 872
	230 937	235 382

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 901 670	9 901 670
-Ombyggnad, stambyte	11 659 171	11 659 171
-Mark	347 000	347 000
	21 907 841	21 907 841
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 522 788	-8 048 063
-Årets avskrivning enligt plan	-474 725	-474 725
	-8 997 513	-8 522 788
Redovisat värde vid årets slut	12 910 328	13 385 053
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 579 000	39 579 000
Mark	20 586 000	20 586 000
	60 165 000	60 165 000
Bostäder	57 600 000	57 600 000
Lokaler	2 565 000	2 565 000
	60 165 000	60 165 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	437 875	437 875
	437 875	437 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-237 967	-209 409
-Årets avskrivning enligt plan	-28 558	-28 558
	-266 525	-237 967
Redovisat värde vid årets slut	171 350	199 908

Not 8 Övriga fordringar

	2014	2013
Avräkningskonto Fastighetsägarna	999 535	791 877
Skattekonto	29 407	33 041
Skattefordringar	11 330	-
Andra kortfristiga fordringar	223	60 223
Summa	1 040 495	885 141

Not 9 Kassa och bank

	2014	2013
Sparkonto	21 122	21 004
Placeringskonto	1 267 448	754 098
Summa	1 288 570	775 102

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	494 710	587 575	694 671	290 426	-223 238	1 844 144
Disposition enligt stämmobeslut			600 000	-823 238	223 238	
Årets resultat					723 712	723 712
Belopp vid årets utgång	494 710	587 575	1 294 671	-532 812	723 712	
			Totalt bundet eget kapital 2 376 956	Totalt fritt eget kapital 190 900		2 567 856

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
Swedbank Hypotek	2016-04-25	2,85%	3 000 000		3 000 000
Swedbank Hypotek	2016-04-27	2,88%	1 500 000		1 500 000
Swedbank Hypotek	2017-04-25	2,267%	3 784 792		3 788 267
Stadshypotek		1,82%	1 915 106		2 302 586
Swedbank Hypotek	2015-09-25	3,173%	1 917 712		1 925 036
			12 117 610		12 515 889
				-398 694	
Kortfristig del av långfristig skuld			-98 645		-98 230
			12 018 965	-398 694	12 417 659

Underskrifter

Saltsjöbaden 2015- -

Ola Bergman

Magnus Fägerblad

Barbro Liljebäck

Johanna Lundström

Ulla Pihlvang

Min revisionsberättelse har lämnats

Min revisionsrapport har lämnats

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Lena Dennryd
Revisor