

Årsredovisning för

Brf Insjön

714000-0675

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

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 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och årets resultat är enligt budget. Brf Insjön har genomfört två större projekt under året, ny uteplats i trädgården och nya entrétrappor på Torsvägen. Styrelsen fortsätter sitt arbete för att minska kostnader genom omförhandlingar av våra avtal och fastighetslån. Vi kan konstatera att avtal som inte är förhandlingsbara, som för kommunalt vatten och sophämtning, står för större ökningar än både övriga avtal och inflationstakten.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2015	Ny uteplats
2015	Nya yttertrappor på Torsvägen
2013	Nya ledningar för avlopp och dagvatten mellan Torsvägenhuset och Freyvägenhuset
2011	Nytt passersystem för portar och källaringångar
2011	Dränering, del av Freyvägenhuset

För en komplett förteckning över åtgärder se www.brf-insjon.com

Under året inträffade en större vattenskada på Freyvägen där en lägenhet och underliggande källarutrymmen drabbades. Totalsanering krävdes, vilket medförde stora kostnader. Den absoluta merparten av dessa täcktes dock av föreningens fastighetsförsäkring.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-02. På stämman deltog 16 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 101 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. Den innefattar även ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Av föreningens 82 medlemslägenheter har 14 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



Brf Insjön
Org.nr 714000-0675

2

13 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 5625 kvm. Total lokalyta: 726 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
Ulla Pihlvang	Ledamot (HSB, avgick oktober 2015)
Rose-Marie Eklund	Suppleant
Ida Alm Pellbäck	Suppleant (HSB, avgick december 2015)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Fägerblad, Barbro Liljebäck, Johanna Lundström 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 dessa 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 sänktes från och med 2015-01-01 med tre procent. Hyror för extraförråd och p-platser lämnades oförändrade.

Skuldsättning

Vid utgången av 2015 var föreningens skuldsättning 2057 kr/kvadratmeter boyta.

Budget för år 2016

För 2016 har styrelsen budgeterat ett mindre överskott. 2016-01-01 sänktes månadsavgifterna med en procent. P-platshyran höjdes med 40 kr till 200 kr.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 348	4 463	4 389	4 280	4 150
Rörelseresultat	442	1 074	157	985	851
Res. efter fin. Poster	171	724	-223	580	405
Balansomslutning	15 565	15 579	15 440	16 527	16 067
Fond för yttre underhåll	1 658	1 295	695	405	317

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-172 100
Årets resultat	<u>171 013</u>
	-1 087

Styrelsen föreslår att:

Från fond för yttre underhåll tillgodogörs, motsvarande årets kostnad	600 000
Till fond för yttre underhåll avsätts, utifrån underhållsplan	-700 000
I ny räkning balanseras	<u>98 913</u>
	-1 087

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 348 450	4 463 098
Övriga rörelseintäkter	2	483 236	140 096
Summa rörelseintäkter		4 831 686	4 603 194
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 598 943	-2 768 605
Övriga externa kostnader	4	-43 235	-26 797
Personalkostnader och arvoden	5	-244 447	-230 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 283	-503 283
Summa rörelsekostnader		-4 389 908	-3 529 622
Rörelseresultat		441 778	1 073 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 570	15 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 335	-364 963
Summa finansiella poster		-270 765	-349 860
Resultat efter finansiella poster		171 013	723 712
Resultat före skatt		171 013	723 712
Skatter			
Årets resultat		171 013	723 712

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	12 435 603	12 910 328
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	142 792	171 350
Summa materiella anläggningstillgångar		12 578 395	13 081 678
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 578 895	13 082 178
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		-	47 576
Summa varulager		-	47 576
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 282 257	1 040 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 594	120 602
Summa kortfristiga fordringar		1 406 851	1 161 097
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 579 666	1 288 570
Summa kassa och bank		1 579 666	1 288 570
Summa omsättningstillgångar		2 986 517	2 497 243
SUMMA TILLGÅNGAR		15 565 412	15 579 421

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 082 285	1 082 285
Fond för yttre underhåll		1 657 671	1 294 671
Summa bundet eget kapital		2 739 956	2 376 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-172 100	-532 812
Årets resultat		171 013	723 712
Summa fritt eget kapital		-1 087	190 900
Summa eget kapital		2 738 869	2 567 856
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 573 011	12 018 965
Summa långfristiga skulder		11 573 011	12 018 965
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	11 562	98 645
Leverantörsskulder		455 776	195 449
Övriga skulder		4 108	1 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		782 086	696 837
Summa kortfristiga skulder		1 253 532	992 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 565 412	15 579 421

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 250 000	15 515 000
Summa ställda säkerheter	12 250 000	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.

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%)
Inventarier	10-20%	(10-33%)

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.

9

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 942 059	4 057 213
Hyror	376 595	393 452
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 796	12 433
	4 348 450	4 463 098

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Försäkringsersättning	482 716	-
Övrigt	520	140 096
Summa	483 236	140 096

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	119 041	118 654
Städning	95 964	99 175
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 624	45 195
Trädgårdsskötsel	185 251	192 250
Snöröjning	87 721	46 977
Sotning	1 767	905
Reparationer	643 210	181 927
El	374 068	439 799
Uppvärmning	326 399	328 710
Vatten	252 867	274 355
Sophämtning	128 891	85 680
Försäkringspremie	69 735	69 735
Fastighetsavgift bostäder	101 926	99 794
Fastighetsskatt lokaler	25 650	25 650
Övriga fastighetskostnader	30 078	23 174
Kabel-tv/Bredband/IT	89 566	89 245
Revisionsarvode	36 750	29 500
Förvaltningsarvode ekonomi	90 967	99 144
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 950	475
Panter och överlåtelser	28 694	12 436
Förvaltningsarvode teknik	135 900	131 624
Teknisk förvaltning utöver avtal	54 102	1 744
Juridiska åtgärder	-	21 383
Övriga externa tjänster	19 113	18 230
	2 905 234	2 435 761
Underhåll		
Lokaler	76 250	-
Gemensamma utrymmen	96 688	-
Byggnad	339 990	-
Gård	-	14 063
Byte avloppsledning	-	237 125
Stamspolning	180 781	-
Övrigt	-	81 656
	693 709	332 844
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 598 943	2 768 605

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	420	7 672
Annonser / Reklam	1 157	-
Konsultarvode	41 658	19 125
Summa	43 235	26 797

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	166 000	161 800
Lön	20 600	13 500
Sociala kostnader	57 847	55 637
	244 447	230 937

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
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	-8 997 513	-8 522 788
-Årets avskrivning enligt plan	-474 725	-474 725
	-9 472 238	-8 997 513
Redovisat värde vid årets slut	12 435 603	12 910 328
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 andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	437 875	437 875
	437 875	437 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-266 525	-237 967
-Årets avskrivning enligt plan	-28 558	-28 558
	-295 083	-266 525
Redovisat värde vid årets slut	142 792	171 350

Not 8 Övriga fordringar

	2015	2014
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 217 758	999 535
Skattekonto	29 683	29 407
Skattefordringar	9 198	11 330
Andra kortfristiga fordringar	25 618	223
Summa	1 282 257	1 040 495

Not 9 Kassa och bank

	2015	2014
Sparkonto	127	21 122
Placeringskonto	1 579 539	1 267 448
Summa	1 579 666	1 288 570

Not 10 Eget kapital

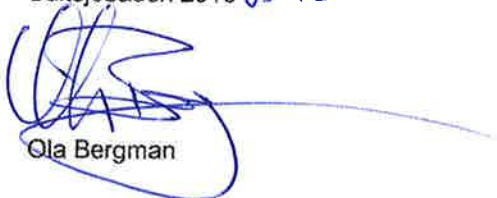
	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	494 710	587 575	1 294 671	-532 812	723 712	2 567 856
Disposition enligt stämmobeslut			600 000 -237 000	360 712	-723 712	
Årets resultat					171 013	171 013
Belopp vid årets utgång	494 710	587 575	1 657 671	-172 100	171 013	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	2 739 956			-1 087		2 738 869

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</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%	3 780 949		3 784 792
Swedbank Hypotek		0,68%	1 393 236		-
Swedbank Hypotek	2018-03-23	1,24%	1 910 388		1 917 712
Stadshypotek			-		1 915 106
				-533 037	
			11 584 573	-533 037	12 117 610
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 562		-98 645
			11 573 011		12 018 965

Underskrifter

Saltsjöbaden 2016-05-12



Ola Bergman



Magnus Fägerblad



Barbro Liljebäck



Johanna Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats 13/5 2016



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Min revisionsrapport har lämnats 13/5 2016



Lena Dennryd
Revisor

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Insjön i Nacka

Org. nr 714000-0675

Revisionsrapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2015 för Bostadsrättsföreningen Insjön. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

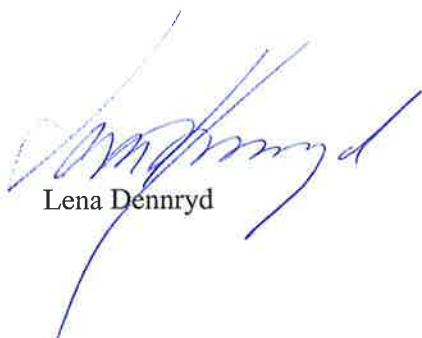
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Saltsjöbaden den 2016-05-13



Lena Dännryd

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Insjön i Nacka
Org.nr. 714000-0675

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Insjön i Nacka 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 för föreningen.



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 HSB:s Brf Insjön i Nacka för 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 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 13 maj 2016



Anna Stenberg

Auktoriserad revisor