

Årsredovisning

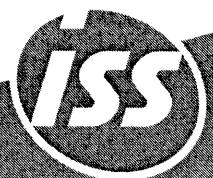
för

Brf Insjön

714000-0675

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Insjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler för medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-10-13.

Under 2011 har föreningens medlemmar beslutat att ändra stadgarna. Beslut togs i enlighet med de krav som finns för stadgeändringar på två föreningsstämmor under 2011. De nya stadgarna har lämnats vidare till HSB och Bolagsverket för godkännande och registrering.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, bebyggdes 1961 av HSB och är belägen i Nacka kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 82 lägenheter och 4 lokaler och 16 förråd.

Dessutom finns 27 p-platser.

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: 4 920 kvm Total lokalyta: 705 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-06-03 bestått av:

Ordinarie	Ola Bergman	Ordf.
	Magnus Fägerblad	
	Barbro Liljebäck	
	Ingrid Schober	
	Jonas Gustafsson	
	Ulrik Fällman	HSB

Suppleanter	Miriam Kronberg	
	Lillemor Witzell	HSB

Revisorer

Ordinarie	Anna Stenberg	Mazars SET
	Lena Dennryd	Föreningsvald revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har arrangerat gemensamma städdagar i trädgården vår och höst med mycket god uppslutning. Föreningens seniorklubb har fortsatt med sin verksamhet.

Historik

1988 Renovering av tak
1988 Renovering av lekplatsen
1989 Stamrenovering
1993 Byte av kallvattenstammar
1993 Fasadrenovering
1995 Renovering tvättstuga och torkrum
1996 Reparation värmekulvert
1997 Byte av styr- och reglerutrustning i panncentral
1998 Renovering av föreningslokal
1998 Komplettering av utebelysning
1998 Fasadarbeten
1998 Stamrensning
1999 Byte av radiatorventiler samt injustering av värmesystemet
2000 Byte av tvättutrustning
2001 Byte av motorvärmearanläggning
2002 Målat trapphus
2002 Byte av belysning trapphus
2002 Målning av tamburdörrar
2002 Renovering av lekplats
2003 Nya balkonger
2004 Snörasskydd
2005 Installation av bergvärme
2006 Sophus på gården
2006 Åtta lägenheter stambytta (avloppsstam i kök undantagen)
2006 Målning av pannrum
2006 OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2006 Uppgradering av kabel-tv-nätet
2007 Nya avfuktare/fläktar till torkrummen
2007 Nytt styrsystem för portar och ytterbelysning
2007 Nya belysningsarmaturer till parkeringen
2008 Renoverades samtliga tak i föreningen
2010 Stamrenovering, nya kall- och varmvattenstammar, samt infordring av avloppsstammar
2011 Installation av nytt låssystem för portar och källardörrar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen planerar att upphandla entreprenad för dränering och isolering av grund gällande Freyvägenhuset. Arbetet påbörjades under 2011 och bör slutföras under 2012. En noggrann besiktning av fuktmätning har gjorts för Sturevägenhuset och Torsvägenhuset, de bevakas noga av styrelse och förvaltare och kommer troligen att behöva dräneras och isoleras inom en femårsperiod.

Årsavgifter

Föreningen har hållit årsavgifterna på oförändrad nivå under 2011.
Från 1 januari 2012 är avgiften höjd med 3%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	4 150	4 158	3 980	3 903	3 803
Resultat efter finansiella poster	405	-1 677	441	115	887
Soliditet (%)	10	6	20	17	20

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-348 785
årets vinst	436 822

88 037

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	88 000
i ny räkning överföres	37

88 037

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	4 149 969	4 157 762
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-381 120	-2 278 779
Driftkostnader	3	-1 840 473	-2 210 217
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-558 326	-622 930
Avskrivningar	5	-518 877	-363 185
Resultat före finansiella poster		851 173	-1 317 349
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 977	2 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-457 492	-361 783
Resultat efter finansiella poster		404 657	-1 676 827
Resultat före skatt		404 657	-1 676 827
Statlig skatt		32 165	0
Årets resultat		436 822	-1 676 827

W

Q

Balansräkning Not 2011-12-31 2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	13 987 503	14 271 653
Mark		347 000	347 000
Maskiner och inventarier	9	263 774	22 344
		14 598 277	14 640 997

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
--	--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar **14 598 777** **14 641 497**

Omsättningstillgångar

Lager		96 732	107 096
Hyses- och avgiftsfordringar		569	50
Kundfordringar		27 336	2 120
Övriga fordringar	10	33 186	8 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	107 601	135 078
		265 424	252 893

Kassa och bank

Kassa och bank		1 792	2 396
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 200 533	1 894 492
		1 202 325	1 896 888

Summa omsättningstillgångar **1 467 749** **2 149 781**

SUMMA TILLGÅNGAR **16 066 526** **16 791 278**

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		494 710	494 710
Upplåtelseavgifter		587 575	587 575
Yttre reparationsfond		316 671	316 671
		1 398 956	1 398 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-348 785	1 328 042
Årets resultat		436 822	-1 676 827
		88 037	-348 785
Summa eget kapital		1 486 993	1 050 170
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	13 616 675	13 909 902
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		94 804	108 916
Leverantörsskulder		219 140	379 839
Skatteskulder		10 084	0
Övriga skulder	14	1 080	1 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	637 750	1 341 101
Summa kortfristiga skulder		962 858	1 831 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 066 526	16 791 278
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		15 515 000	15 515 000
		15 515 000	15 515 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	63 år
Ombyggnader	20-30 år
Inventarier	3-5 år

Stamreoveringen har slutförts under 2011, så avskrivning på stamreoveringen påböjas nästa år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut, vilket är styrelsen.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	324 713	314 582
Hysesintäkter p-platser	33 120	46 412
Årsavgifter bostäder	3 788 736	3 788 736
Ersättningar och intäkter	3 400	1 200
Fakturerade kostnader	0	6 832
	4 149 969	4 157 762

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	336 745	124 303
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	44 375	2 154 476
	381 120	2 278 779

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	203 317	200 835
Sotning	1 065	883
Yttre skötsel/snrörjning	238 861	334 844
Fastighetsel	365 637	413 639
Uppvärmning	339 679	570 274
Vatten	171 927	213 214
Sophämtning	48 140	49 036
Container/grovsopor	31 956	25 205
Fastighetsförsäkring	40 394	40 394
Självrisk/reparation försäkringsskador	54 086	22 974
Kabel-TV och internet	82 596	80 968
Arvode teknisk förvaltning	126 664	124 812
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	130 484	128 434
Övriga driftkostnader	5 667	4 705
	1 840 473	2 210 217

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	14 218	13 310
Styrelse- och mötesarvoden	149 800	148 400
Revisionsarvode	24 750	26 875
Förvaltningsarvode	111 072	109 488
Övriga förvaltningskostnader	27 085	12 533
Lagstadgade sociala	61 641	67 165
Löner till kollektiv	36 900	62 900
Övriga externa tjänster	132 860	182 259
	558 326	622 930

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	159 000	159 000
Om/tillbyggnad	315 725	181 842
Maskiner	28 558	0
Inventarier	15 594	22 343
	518 877	363 185

Byggnadens anskaffningsvärde samt tillbyggnad plan 1 totalt 9 901 670 kr skrivs av med 1,6% per år. Rest ombyggnad som omfattar bl.a. stamreovering, värmeanläggning samt balkonger skrivs av med 3%-5% varje år. Maskiner skrivs av 10% per år. Inventarier skrivs av 20% per år.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	-9 956	-2 305
Överskatteränta ej skattepliktig	-1 021	0
	-10 977	-2 305

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	457 129	361 034
Övriga finanskostnader	363	749
	457 492	361 783

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 901 670	9 901 670
Ombyggnader	11 468 596	6 946 993
Årets ombyggnader	190 575	4 521 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 560 841	21 370 266
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 098 613	-6 757 771
Årets avskrivningar enligt plan	-474 725	-340 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 573 338	-7 098 613
Utgående redovisat värde	13 987 503	14 271 653
Taxeringsvärden byggnader	33 485 000	33 485 000
Taxeringsvärden mark	16 287 000	16 287 000
	49 772 000	49 772 000

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 293	152 293
Inköp	285 582	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	437 875	152 293
Ingående avskrivningar	-129 949	-107 606
Årets avskrivningar	-44 152	-22 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 101	-129 949
Utgående redovisat värde	263 774	22 344

Not 10 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattekonto	33 186	0
Skattefordran	0	8 549
	33 186	8 549

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	42 330	40 394
Förutbetald kabel-tv	20 771	20 114
Förutbetald fastighetsskötsel	44 500	27 938
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	46 632
	107 601	135 078

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	494 710	587 575	316 671	1 328 041	-1 676 827
Disposition av föregående års resultat:				-1 676 827	1 676 827
Årets resultat					436 822
Belopp vid årets utgång	494 710	587 575	316 671	-348 786	436 822

Not 13 Fastighetslån

		2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring			
Swedbank 1,430% Ihopslaget med lån rörligt		0	1 796 200
Stadshypotek 3,550% 2014-09-01		2 477 546	2 775 610
Swedbank 5,250% 2012-03-26		1 939 684	1 947 008
Swedbank 2,960% 2013-04-25		3 500 000	3 500 000
Swedbank 2,690% 2013-06-25		2 000 000	2 000 000
Swedbank 3,280% Rörligt 3 månader		3 794 249	2 000 000
Avgår kortfristig del ./.		-94 804	-108 916
		13 616 675	13 909 902

Not 14 Övriga skulder

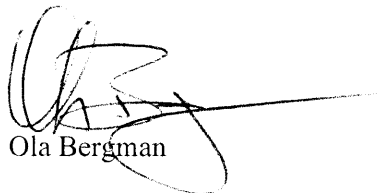
	2011-12-31	2010-12-31
Källskatter	1 080	1 350
	1 080	1 350



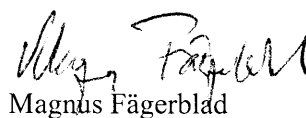
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	149 800	149 800
Upplupna sociala avgifter	47 486	46 356
Uppl räntekostnader	51 711	36 647
Förskottsbetalda hyr	265 381	262 748
Upplupna VA avgifter	0	15 942
Upplupna uppvärmningskostnader	38 779	44 307
Upplupna elavgifter	27 867	71 331
Upplupna renhållningsavgifter	17 829	11 366
Uppl rep o underhåll	8 897	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	672 604
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	637 750	1 341 101

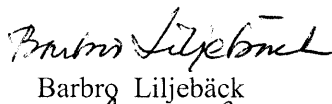
Saltsjöbaden 2012- 04-25



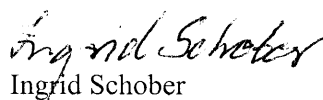
Ola Bergman



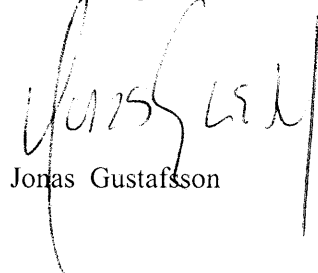
Magnus Fägerblad



Barbro Liljebäck



Ingrid Schober

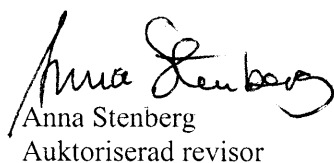


Jonas Gustafsson

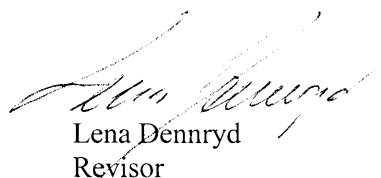


Ulrik Fällman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2012



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Lena Dennryd
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Insjön i Nacka för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Insjön i Nacka för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

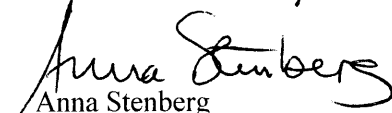
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

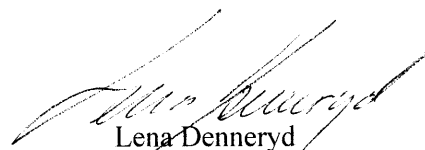
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2012


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor


Lena Denneryd
Föreningsrevisor