

ÅRSREDOVISNING

Brf Insteget

Org.nr. 769616-9395

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

20140101-20141231

föreningens 3:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger sedan december 2009 fastigheten Tvålfvingan 11, Tellusborgsvägen 90-92, Hägersten, Stockholms kommun, där man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnad, som uppfördes år 1972, har genomgått en ombyggnation som var klar 2012.

Föreningen bildades 2007-07-02 och registrerade sin ekonomiska plan 2011-06-29. Räkenskapsåret 2014 har varit föreningens andra *hela* år då inflyttning skedde under olika etapper under 2012.

Föreningen omfattar 255 bostadslägenheter, 3 lokaler samt 10 bokaler, fördelat på 190 1:or, 64 2:or och en 3:a.

Föreningens yta är uppdelad enligt följande:

Bostäder:	9 844 kvm
Lokaler:	1 308 kvm
<u>Garage:</u>	<u>998 kvm</u>
Totalt:	12 150 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsens sammansättning har varit:

Gabriella Zettehelme	ordförande
Linnéa Florestedt	vice ordförande
Anneliina Kupiainen	ledamot
Marianne Grünwald	ledamot
Ellie Pano	ledamot
Johan Vesterlund	ledamot

Styrelsesuppleant har varit André Florestedt, Daniel Blomqvist och Christoffer Breidenstål. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

1

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen, i enlighet med stämмо- samt extra stämmobeslut valt att ändra föreningens stadgar. Ändringarna innebär bland annat att föreningen har rätt att ta ut en extra avgift hos de medlemmar som hyr ut sin lägenhet i andrahand. De uppdaterade stadgarna finns att tillgå på föreningens hemsida www.insteget.se.

Föreningen har tillsammans med grannföreningarna bildat en samfällighetsförening där föreningarna tillsammans ansvarar för flygelgatan. Styrelsen har under året valt att byta ut samtliga postfack till en högre säkerhetsklass samt att ersätta nyckelfunktionen till förråden med RCO-lösning.

Styrelsen har från och med januari 2015 valt att höja avgiften för parkeringar till 500 kronor per månad. I övrigt har ingen avgiftsförändring skett. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 702 kr/m² bostads-/lokalyta.

Brf Insteget har under året påbörjat en ombyggnation av föreningens soprum. Under 2017 kommer föreningen i enlighet med köpeavtal av fastigheten, att utföra en femårsbesiktning.

Fr.o.m. 2014 tillämpar föreningen avskrivningsreglerna enligt regelverket för K3.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 115 miljoner kr. Någon amortering på lånen har inte skett under 2014.

Föreningen har blivit stämd vid Södertörns Tingsrätt av en medlem då föreningen nekat dennes ansökan av ombyggnation. Föreningen har bestridit stämningen och huvudförhandling planeras att hållas under hösten 2015.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	8 078	8 146	5 958
Rörelseresultat, tkr	805	4 933	1 598
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 634	147	6 466
Balansomslutning, tkr	509 793	514 831	514 726
Fastighetslån, kr/kvm	9 465	9 465	9 465
Soliditet %	77	77	77

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning till yttre fond	-20 546 596
Årets resultat	-3 633 732
Avsättning till fond för yttre underhåll (0,1 % av tax. värde)	-202 518
Summa till stämmans förfogande	-24 382 846

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-24 382 846
-------------------------	-------------

2

Brf Insteget

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	8 077 820	8 147 047
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-3 015 894	-2 402 974
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 583	-232 133
Fastighetsskatt		-95 180	-95 180
Avskrivningar	Not 7-8	-3 936 675	-369 087
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-176 521	-114 833
Summa rörelsekostnader		-7 272 852	-3 214 206
Rörelseresultat		804 968	4 932 841
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 121	1 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-4 441 820	-4 787 160
Summa finansiella poster		-4 438 699	-4 786 156
Årets resultat		-3 633 732	146 685

2

Brf Insteget

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	364 658 110	368 579 165
Mark		141 477 336	141 477 336
Maskiner och inventarier	Not 8	<u>62 480</u>	<u>0</u>
		506 197 926	510 056 501
Summa anläggningstillgångar		<u>506 197 926</u>	<u>510 056 501</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		32 551	1 651 666
Avräkningskonto HSB Södertörn	Not 11	2 124 039	0
Övriga fordringar	Not 9	421	21 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>108 895</u>	<u>132 307</u>
		2 265 906	1 805 669
Kassa och bank	Not 11	<u>1 329 575</u>	<u>2 990 304</u>
		1 329 575	2 990 304
Summa omsättningstillgångar		<u>3 595 481</u>	<u>4 795 973</u>
Summa tillgångar		<u>509 793 407</u>	<u>514 852 474</u>

7

24

Brf Insteget**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

416 843 600

416 843 600

Underhållsfond

405 036

202 518

417 248 636417 046 118*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-20 749 115

-20 693 282

Årets resultat

-3 633 732

146 685

-24 382 846-20 546 597

Summa eget kapital

392 865 790396 499 521**Avsättningar och skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

115 000 000115 000 000

115 000 000

115 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

152 657

330 487

Aktuell skatteskuld

190 360

95 180

Övriga skulder

Not 14

290 311

474 882

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 294 2892 452 404

1 927 617

3 352 953

Summa avsättningar och skulder

116 927 617118 352 953**Summa eget kapital och skulder****509 793 407****514 852 474****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev

240 000 000240 000 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

240 000 000

240 000 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Z

Jt

Brf Insteget

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3). Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3's principer vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 118 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår till:

Stomme, grund	0,8%
Stomme, värme	2,1%
El	2,1%
Fasad	2,1%
Fönster	2,1%
Yttertak	2,1%
Inre underhåll	0,8%
Hiss	2,6%
Rest	0,8%

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20 %.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

✓

H

Brf Insteget

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 687 151	6 687 151
	Årsavgifter, lokaler	1 140 960	1 140 960
	P-platser	209 224	187 240
	Övriga intäkter	41 536	131 696
	Bruttoomsättning	8 078 871	8 147 047
	Hyresbortfall	-1 051	0
	S:a nettoomsättning	8 077 820	8 147 047
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	391 661	282 022
	Reparationer	243 791	0
	El	319 961	395 559
	Uppvärmning	946 253	923 149
	Vatten	65 496	113 471
	Sophämtning	128 133	115 607
	Förvaltningsarvoden	276 726	0
	Bevakningskostnader	201 706	66 178
	Snörenhållning	18 787	0
	Fastighetsförsäkring	110 463	105 035
	Övriga driftskostnader	312 916	401 952
		3 015 894	2 402 974
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	0	37 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 776	173 286
	Extern revision	24 626	0
	Konsultkostnader	14 181	21 347
		48 583	232 133
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	136 500	88 950
	Sociala avgifter	40 021	25 883
	Summa förtroendevalda	176 521	114 833
	Summa personalkostnader	176 521	114 833
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	2 557	0
	Ränteintäkter skattekonto	163	0
	Övriga ränteintäkter	401	1 005
		3 121	1 005
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 441 820	4 787 160
		4 441 820	4 787 160

2

df

Brf Insteget

Noter	2014-12-31	2013-12-31		
Not 7 Byggnader				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	369 086 852	369 086 852		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 086 852	369 086 852		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-507 687	-138 600		
Årets avskrivningar	-3 921 055	-369 087		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 428 742	-507 687		
Bokfört värde	364 658 110	368 579 165		
Taxeringsvärden för Tvåflingan 11 i Hägersten, Stockholms kommun:				
Byggnad - bostäder	139 000 000	139 000 000		
Byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000		
	146 400 000	146 400 000		
Mark - bostäder	54 000 000	54 000 000		
Mark - lokaler	2 118 000	2 118 000		
	56 118 000	56 118 000		
Taxvärde totalt	202 518 000	202 518 000		
Not 8 Maskiner och inventarier				
Årets investeringar (låssystem)	78 100	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 100	0		
Årets avskrivningar	-15 620	0		
Utgående avskrivningar	-15 620	0		
Bokfört värde	62 480	0		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	421	21 134		
Övriga fordringar	0	562		
	421	21 696		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald fastighetsförsäkring	82 845	82 845		
Övriga förutbetalda kostnader	26 050	49 462		
	108 895	132 307		
Not 11 Kassa och bank				
Swedbank företagskonto (1910)	952 476	2 613 106		
Swedbank placeringskonto (1922)	157 255	156 854		
Swedbank företagskonto (1940)	219 844	220 344		
	1 329 575	2 990 304		
Avräkningskonto HSB Södertörn	2 124 039	0		
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	416 843 600	202 518	-20 693 282	146 685
Vinstdisp enl. stämmobeslut			146 685	-146 685
Avsättning till underhållsfond		202 518	-202 518	
Årets resultat				-3 633 732
Belopp vid årets slut	416 843 600	405 036	-20 749 115	-3 633 732

2

2f

Brf Insteget**Noter****2014-12-31****2013-12-31****Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	A 2852590815		2015-03-01	115 000 000	0
				115 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 115 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 115 000 000

Föreningens lån är bundet till en swap med en fast ränta om c:a 3,83 % och som löper ut i februari 2017.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	40 950	23 625
Arbetsgivaravgifter	40 020	22 950
Mervärdesskatt	52 487	84 653
Övriga kortfristiga skulder	156 854	343 654
	290 311	474 882


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	392 206	369 743
Upplupen el	55 192	61 026
Upplupen värme	150 991	0
Upplupet vatten	0	2 944
Upplupen sophämtning	1 468	0
Beräknat arvode för revision	20 000	18 000
Förutbetalda hyror och avgifter	674 364	2 000 691
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69	0
	1 294 289	2 452 404

Stockholm, den 8/5-2015


Annelina Kupiainen


Ellie Pano


Gabriella Zetechelme


Johan Vestermund


Linnéa Florestedt


Marianne Grünwald

Min revisionsberättelse för 2015-05 lämnats beträffande denna årsredovisning.


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Insteget, org.nr 769616-9395

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Insteget för år 2014 (räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31).

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 revisions sed 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 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 Brf Insteget för år 2014 (räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31).

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 är ersättningskyldig mot föreningen. 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 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.

Uppsala 11/15 2015

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor