

Årsredovisning

för

Brf Insteget

(769616-9395)

Räkenskapsåret

130101 - 131231

4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Insteget får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet 2013-01-01 – 2013-12-31.

Inledning

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Vidare i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens bildades 2007-07-02 och registrerade sin ekonomiska plan 2011-06-29.

Föreningen äger sedan december 2009 fastigheten Tvåflingan 11 i Hägersten. Fastigheten har genomgått en omfattande ombyggnation och stod färdig 2012. Fastigheten består av ett flerbostadshus med adress Tellusborgsvägen 90-92. 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 1308 kvm

Garage 998 kvm

Totalt: 12 150 kvm

Föreningen är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2013 har varit föreningens första hela år då inflyttningar skedde under olika etapper under 2012.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Nyckeltal

	2013	2012
Nettoomsättning	8 146 186	5 957 674
Rörelseresultat	4 932 841	1 597 540
Resultat efter finansiella poster	146 685	6 465 834
Balansomslutning	514 831 340	514 725 977
Soliditet	77%	77%
Lån/kvm	9 465	9 465

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering	- 20 490 764
Årets resultat	<u>146 685</u>
Totalt	-20 344 079

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	202 518
I ny räkning överföres	<u>-20 546 597</u>
Totalt	-20 344 079

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

1

4

RESULTATRÄKNING	Not	130101-131231	120101-121231
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning		8 146 186	5 957 674
Övriga rörelsesintäkter		861	1
Summa intäkter	1	8 147 047	5 957 675
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 491 346	-2 538 947
Övriga externa kostnader		-238 941	-1 682 588
Personalkostnader	3	-114 833	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-369 087	-138 600
Summa kostnader		-3 214 207	-4 360 134
Rörelse resultat		4 932 840	1 597 540
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	4	0	-146 775
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 005	16 697 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 787 160	-11 682 703
Resultat efter finansiella poster		146 685	6 465 834
Årets resultat		146 685	6 465 834

✓

48

BALANSRÄKNING	Not	131231	121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	510 056 501	510 425 588
Summa anläggningstillgångar		510 056 501	510 425 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		1 651 666	2 332 212
Övriga fordringar		562	192 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 307	77 417
Kassa och bank		2 990 304	1 698 717
Summa omsättningstillgångar		4 774 839	4 300 389
SUMMA TILLGÅNGAR		514 831 340	514 725 977

←

✓

BALANSRÄKNING	Not	131231	121231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		416 843 600	416 843 600
Yttre reparationsfond		202 518	0
Summa		417 046 118	416 843 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 490 764	-26 956 598
Yttre reparationsfond		-202 518	0
Årets resultat		146 685	6 465 834
Summa		-20 546 597	-20 490 764
Summa eget kapital		396 499 521	396 352 836
Långfristiga skulder			
Andra skulder till kreditinstitut	9	115 000 000	115 000 000
Summa långfristiga skulder		115 000 000	115 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		330 487	595 258
Skatteskulder		95 180	372 900
Övriga skulder		453 748	117 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 452 404	2 287 237
Summa kortfristiga skulder		3 331 819	3 373 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		514 831 340	514 725 977
Ställda säkerheter		131231	121231
Fastighetsinteckningar		240 000 000	240 000 000
		240 000 000	240 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga





TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad.

Följande avskrivningsprocent har tillämpas:

Byggnader 0,1%

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.

	130101-131231	120101-121231
1 Föreningens intäkter		
Garage/P-platser ej moms	187 240	89 716
Hysesintäkter övriga objekt	75 000	0
Årsavgifter bostäder	6 697 149	4 396 412
Årsavgifter lokaler moms	1 118 267	579 522
Pant/överlåtelseavgifter	63 430	0
Indrivningskostnader/inkasso	5 100	0
Vidarefakt kostn garageramp	0	892 024
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	8 146 186	5 957 675
Div övr rörelseinkomster	861	0
Föreningens intäkter totalt	8 147 047	5 957 675
2 Driftskostnader		
El	-395 559	-287 168
Värme	-923 149	-466 378
Vatten	-113 471	-26 633
Sophämtning	-115 607	-157 710
Fastighetsförsäkring	-105 035	-25 806
Fastighetsskötsel	-137 748	-123 011
Städning	-144 274	-64 030
Bevakningskostnader	-66 178	0
Övrigt	-490 325	-1 388 210
Driftskostnader totalt	-2 491 346	-2 538 946

2

14

	130101-131231	120101-121231
3 Personalkostnader		
Styrelsearvode	-88 950	0
Lagstadgade arb giv avg	-25 883	0
Personalkostnader	-114 833	0
4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	131231	121231
Nedskrivning fordran	0	-146 775
Totalt	0	-146 775
5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter externt	1005	1678
Nedskrivning skuld	0	16 696 093
Totalt	1 005	16 697 771
6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader koncernskulder	0	5 241 201
Övriga räntekostnader	4 787 160	6 441 502
Totalt	4 787 160	11 682 703
7 Byggnader och mark		
Tvålfvingan 11		
Ingående anskaffningsvärde	369 086 852	342 607 796
Årets förändring	0	26 479 056
Utgående anskaffningsvärde	369 086 852	369 086 852
Ingående avskrivningar	-138 600	0
Årets avskrivningar	-369 087	-138 600
Utgående avskrivningar	-507 687	-138 600
Utgående bokfört värde för byggnad	368 579 165	368 948 252
Anskaffningsvärde för mark	141 477 336	141 477 336
Taxeringsvärde byggnad	146 400 000	146 400 000
Taxeringsvärde mark	56 118 000	56 118 000

2

28

8 Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	416 843 600	0	-26 956 598	6 465 834
Disposition av föreg års resultat			6 465 834	6 465 834
Avsättning yttre reparationsfond		202 518	-202 518	
Årets resultat				146 685
Belopp vid årets utgång	416 843 600	202 518	-20 693 282	146 685

9 Skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 115 000 000 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131231	121231
P-platser	-43 750	-40 285
Årsavgifter bostäder	-1 681 385	-1 677 106
Årsavgifter lokaler	-275 556	-299 307
Driftskostnader	0	-170 000
EI	-61 026	-80 000
Vatten	-2 944	-2 539
Revisionsarvode	-18 000	-18 000
Räntekostnader	-369 743	0
Totalt	-2 452 404	-2 287 237

2

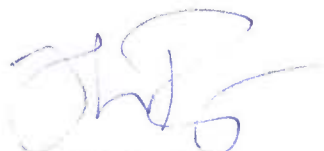
(2)

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2014-05-07



Linnea Florestedt



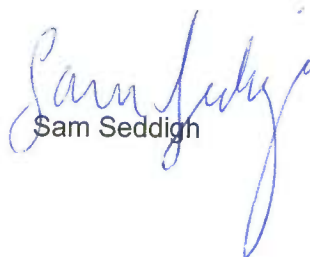
Johan Fröberg



Mariann Grünwald



Ellie Pano



Sam Seddigh



Anna Winroth

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *2/5-2014*



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 2013.

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 2013 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 2013.

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 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.

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 7 maj 2014



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor