

ÅRSREDOVISNING

Brf Insteget

Org.nr. 769616-9395

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
20150101-20151231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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 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 2015 har varit föreningens tredje hela år då inflyttning skedde under olika etapper under 2012.

Fastigheten är sedan 2015-10-01 fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Dessförinnan Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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

Stämman

Ordinarie föreningsstämma för 2014 avhölls 2015-05-25. På stämman deltog 33 medlemmar varav 2 via fullmakt.

Styrelse

Gabriella Zettehelme	ordförande
Linnea Florestedt	vice ordförande
Tobias Holdstock	sekreterare
Andre Florestedt	ledamot
Christoffer Breidenstål	ledamot
Louise Burenus	ledamot
Hanna Friberg	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Marianne Grünwald. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.



Revisor

På föreningsstämman 2015 valdes Joakim Matsson till revisor, med Jörgen Götehed som suppleant. Båda från BoRevision AB.

Lägenheter och lokaler

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Under året har föreningen startat en grannsamverkan som samtliga medlemmar uppmanas att gå med i. Ansökan till grannsamverkan görs via appen Tuva.

Föreningen har blivit stämnda av en medlem vid Södertörns Tingsrätt då föreningen nekat ansökan av ombyggnation. Föreningen har bestridit stämningen och huvudförhandling planeras att hållas under våren 2016.

Föreningen har under 2016 erhållit en förlikningsersättning om 600 tsek från en grannförening efter tvistemål om mark. Föreningen kommer även, i enlighet med förlikning, att under 2016 anlägga sju nya parkeringar som kommer att generera intäkter om 42 tsek/år för Insteget.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014-01-01 gäller en ny normgivning, vilken innebär att föreningen har upprättat en årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringen gäller främst synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. På grund av detta kan resultat och jämförelsetal avvika från tidigare årsredovisningar.

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 702 kr/m² bostads-/lokalyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 115 mkr. Då föreningens lån är bundet i en swap kommer en amortering tidigast att kunna göras under 2017. Under året kommer styrelsen därför förbereda förhandling med banker för att förhandla om föreningens lån till en lägre ränta efter att swapen löper ut.

Styrelsens ambition är att inkomsterna som föreningen får från avgifter/parkeringar mm ska täcka de utgifter föreningen har men också täcka för framtida underhåll/amorteringar. Avgiften är satt så att föreningen, i den mån det går, inte behöver ta lån/öka avgifterna inför större reparationer/amorteringar. Detta innebär att styrelsen både måste beakta vilket resultat vår förening visar men också vilket kassaflöde, investeringsbehov och amorteringskrav vi har.

Under året har föreningen visat en förlust vilket främst beror på avskrivningar men också på grund av att föreningen drabbats av ej återkommande kostnader såsom juristkostnader avseende tvisten som



nämns ovan samt konsultkostnader för att hantera förlikningen på bästa sätt. Föreningens lån är idag låst i en swap med en förhållandevis hög ränta och vi hoppas att kunna sänka kostnaderna väsentligt när denna förfaller 2017.

Styrelsen bevakar föreningens ekonomi löpande för att avgöra om avgifterna behöver förändras eller ej.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	8 445	8 078	8 146	5 958
Rörelseresultat, tkr	368	805	4 933	1 598
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 051	-3 634	147	6 466
Balansomslutning, tkr	505 897	509 793	514 831	514 726
Fastighetslån, kr/kvm	9 465	9 465	9 465	9 465
Soliditet, %	77	77	77	77

Väsentliga avtal

Under året har föreningen, i enlighet med beslut på årsstämma, valt att byta tele- och internet-leverantör till Ownit samt bytt revisionsbolag till BoRevision AB.

Föreningen har även valt att byta försäkringsbolag till Brandkontoret samt tecknat ett avtal med en teknisk förvaltare.

Framtida underhåll

Under 2017 kommer föreningen i enlighet med köpeavtal av fastigheten, att utföra en femårs-besiktning. Förberedelse inför femårsbesiktningen kommer att ske under 2016.

Medlemsinformation

Under året har 53 st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 318 medlemmar. Vid stämman har en medlem en röst oavsett antalet delägare eller innehav.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	-24 585 364
Årets resultat	-4 051 222
Avsättning till fond för yttre underhåll	-325 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	-28 961 586

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-28 961 586
-------------------------	-------------



Brf Insteget

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	8 444 943	8 077 820
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-3 687 180	-2 814 188
Övriga externa kostnader	Not 3	-180 158	-250 289
Fastighetsskatt		-95 180	-95 180
Avskrivningar		-3 936 675	-3 936 675
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-177 658	-176 521
Summa rörelsekostnader		-8 076 851	-7 272 852
Rörelseresultat		368 092	804 968
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	487	3 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-4 419 800	-4 441 820
Summa finansiella poster		-4 419 314	-4 438 699
Årets resultat		-4 051 222	-3 633 732

Brf Insteget**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 360 737 055 364 658 110

Mark

141 477 336 141 477 336

Maskiner och inventarier

Not 8 46 860 62 480

502 261 251 506 197 926

Summa anläggningstillgångar

502 261 251 506 197 926

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

29 814 32 551

Avräkningskonto HSB Södertörn

Not 11 2 642 848 2 124 039

Övriga fordringar

Not 9 1 182 421

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 155 984 108 895

2 829 828 2 265 906

Kassa och bank

Not 11 805 663 1 329 575

805 663 1 329 575

Summa omsättningstillgångar

3 635 491 3 595 481

Summa tillgångar**505 896 742 509 793 407**

Brf Insteget**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

416 843 600

416 843 600

Underhållsfond

607 554

405 036

417 451 154

417 248 636

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-24 585 364

-20 749 115

Årets resultat

-4 051 222

-3 633 732

-28 636 586

-24 382 846

Summa eget kapital

388 814 568

392 865 790

Avsättningar och skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

115 000 000

115 000 000

115 000 000

115 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

404 212

152 657

Aktuell skatteskuld

190 360

190 360

Övriga skulder

Not 14

290 528

290 311

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 197 075

1 294 289

2 082 175

1 927 617

Summa avsättningar och skulder

117 082 175

116 927 617

Summa eget kapital och skulder**505 896 742****509 793 407****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev

240 000 000

240 000 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

240 000 000

240 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Brf Insteget

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

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/-er har bedömts vara 117 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/-er 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.



Brf Insteget

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 829 961	7 828 111
	P-platser	288 671	209 224
	Övriga intäkter	326 311	41 536
	Bruttoomsättning	8 444 943	8 078 871
	Hyresbortfall	0	-1 051
	S:a nettoomsättning	8 444 943	8 077 820
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	515 297	391 661
	Reparationer	596 439	243 791
	El	301 949	319 961
	Uppvärmning	949 118	946 253
	Vatten	73 964	65 496
	Sophämtning	182 860	128 133
	Övriga driftskostnader skötsel	104 519	9 393
	Förvaltningsarvoden	346 913	276 726
	Snörenhållning	121 005	18 787
	Fastighetsförsäkring	105 894	110 463
	Övriga driftskostnader	389 222	303 523
		3 687 180	2 814 188
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	104 200	201 706
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	50 958	9 776
	Extern revision	25 000	24 626
	Konsultkostnader	0	14 181
		180 158	250 289
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	136 000	136 500
	Sociala avgifter	41 658	40 021
	Summa förtroendevalda	177 658	176 521
	Summa personalkostnader	177 658	176 521
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	460	2 557
	Ränteintäkter skattekonto	0	163
	Övriga ränteintäkter	27	401
		487	3 121
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 419 800	4 441 820
		4 419 800	4 441 820

Brf Insteget

Noter	2015-12-31	2014-12-31		
Not 7 Byggnader				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	369 086 852	369 086 852		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 086 852	369 086 852		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 428 742	-507 687		
Årets avskrivningar	-3 921 055	-3 921 055		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 349 797	-4 428 742		
Bokfört värde	360 737 055	364 658 110		
Taxeringsvärden för Tvålfvingan 11, 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				
Ingående anskaffningsvärde	78 100	0		
Årets investeringar (långsystem)	0	78 100		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 100	78 100		
Ingående avskrivningar	-15 620	0		
Årets avskrivningar	-15 620	-15 620		
Utgående avskrivningar	-31 240	-15 620		
Bokfört värde	46 860	62 480		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	1 182	421		
	1 182	421		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald fastighetsförsäkring	79 000	82 845		
Övriga förutbetalda kostnader	76 984	26 050		
	155 984	108 895		
Not 11 Kassa och bank				
Swedbank företagskonto (1910)	429 036	952 476		
Swedbank placeringskonto (1922)	157 282	157 255		
Swedbank företagskonto (1940)	219 344	219 844		
	805 663	1 329 575		
Avräkningskonto HSB Södertörn	2 642 848	2 124 039		
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	416 843 600	405 036	-20 749 115	-3 633 732
Vinstdisp enl. stämmobeslut		202 518	-3 836 250	3 633 732
Årets resultat				-4 051 222
Belopp vid årets slut	416 843 600	607 554	-24 585 364	-4 051 222



Brf Insteget

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	A 2852590815	2016-03-01	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

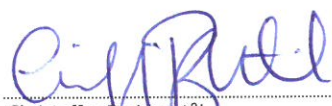
Källskatt	40 800	40 950
Arbetsgivaravgifter	41 658	40 020
Mervärdesskatt	49 433	52 487
Övriga kortfristiga skulder	158 636	156 854
	290 528	290 311

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	385 781	392 206
Upplupen el	52 802	55 192
Upplupen värme	96 414	150 991
Upplupen sophämtning	0	1 468
Beräknat arvode för revision	25 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	637 078	674 364
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	69
	1 197 075	1 294 289

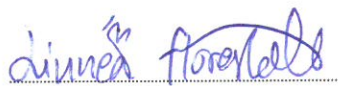
Huddinge, den 28/4-16

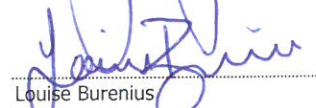

André Florestedt


Christoffer Breidenstål


Gabriella Zettehelme


Hanna Friberg


Linnéa Florestedt


Louise Burenus

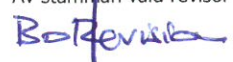

Tobias Holdstock

Vår revisionsberättelse har 2016-05-17 lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.


Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor


Bo Berne

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Insteget för räkenskapsår 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsår 2014 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2015-05-11 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

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 räkenskapsår 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 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

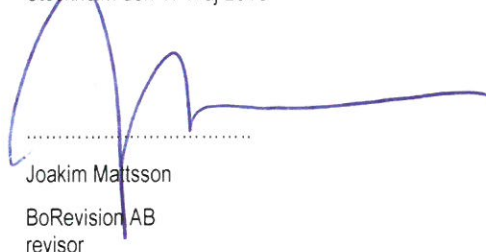
Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

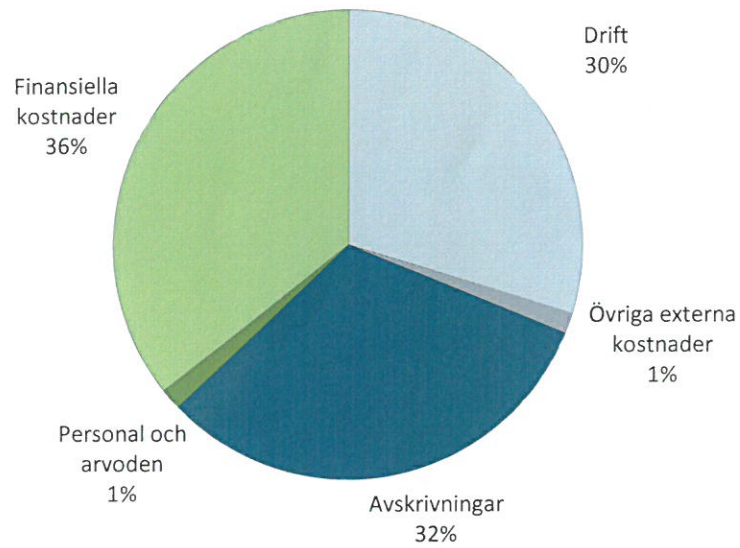
Enligt föreningens stadgar ska avgifterna finansiera föreningens kostnader. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Stockholm den 17 maj 2016



Joakim Mattsson
BoRevision AB
revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

