

Årsredovisning för
Brf Inloppet

769602-1661

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	11



Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inloppet, 769602-1661 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handlagts av Förvaltnings AB Graden.

Den interna kassaförvaltningen har handlagts av Henrik Ponthan.

Fastighetsskötseln har under året utförts av Renab Förvaltning AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 38 stycken fördelade på 27 lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Anders Ohrbeck
Sekreterare	Annette Hollstrand
Ledamot	Henrik Ponthan
Ledamot	Kim Westmoquette
Ledamot	Fredrik Rydja

Ersättare

Susanne Abbefalk
Ulrik Danielsson

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Ella Bladh

Valberedning

Bo Larsson, sammankallande
Margareta Granborg
Bo Månsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna - två i förening. Tre lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit åtta stycken protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.



Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 37:8, Nacka Kommun
Adress:	Västra Finnbodavägen 7 A och 7 B
Byggår:	2004
Taxeringsvärde:	39 400 000 kronor varav byggnadsvärde på 27 000 000 kronor Brf:s andel 27/100 i Sicklaön GA:92, 4 986 000 kronor
Lägenhetsfördelning:	27 bostadslägenheter i ett flerfamiljshus
Total boyta:	2 031 m ²
Fastighetens areal:	1 680 m ²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	14 st
3 rum och kök	4 st
4 rum och kök	9 st

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig årsavgift, SEK/m ²	638	638	787	759	741
Driftskostnader, SEK/m ²	431	414	420	424	376
Finanskostnader, SEK/m ²	257	276	396,0	357,0	437,0
Fastighetens belåningsgrad, procent	16,70	16,70	16,67	25,41	25,60
Genomsnittlig skuldränta, procent	3,43	3,69	3,62	3,12	3,80

Finanskostnader definieras som räntekostnader reducerat med ränteintäkter i förhållande till total boyta.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året inträffade en vattenskada i en av lägenheterna och orsaken var att avloppet hade slammat igen. Lägenheten reparerades omgående och i anslutning till detta genomfördes en högtrycksspolning av alla lägenheter. I samband med att underhållsplanen uppdaterades under 2013 för mer aktuella underhållsaktiviteter inklusive aktuella kostnader infördes att högtrycksspolning ska få ett mer frekvent genomförande.

Fastighetens fasad är konstruerad enligt den så kallade enstegstekniken och som har varit allmänt omdiskuterad i byggbranschen. Under året har NCC, som var byggentreprenör, upphandlat en så kallad fuktanalys. Denna genomfördes av en oberoende konsult. Ett antal fel konstaterades och ett åtgärdsprogram togs fram som startade omgående. Detta program kommer att fortsätta under 2014. Föreningens fastighet var färdigställd år 2005 och garantitiden är 10 år vilket gör att eventuella reparationsåtgärder faller inom garantitiden

Under året har ett nytt elmätningssystem installerats. Det tidigare mätsystemet baserades på en lokal persondator som efter ett antal års drift visade sig vara instabil. Sommaren 2013 installerades ett web-baserat mätsystem som förutom att det levererar mätinformation om elförbrukning per lägenhet även kan användas löpande av medlemmarna för att effektivisera sin elförbrukning.

B

Sedan år 2009 har styrelsen i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) drivit frågan om vem som ska ha huvudmannaskapet av tunnel-och kajområden. Slutligt beslut fattades under 2012 i Nacka Kommun om att överta ansvaret för dessa anläggningar. Under 2012 utsåg Nacka Kommun en projektansvarig som under 2013 har tagit fram en projektplan och där framkommer att sluttidpunkten för övertagande är satt till 2016.

Utemiljögruppen inom SQSF och som bildades år 2010 har under året arbetat intensivt för att göra alla gemensamma platser attraktiva och även se till att underhållet sker på bästa sätt.

Avgifter

Avgifterna har från 2005 fram till och med 2011 höjts ett antal gånger, främst mot bakgrund av beslutet att ta bort räntesubventionerna. I och med kapitaltillskottet kunde styrelsen för första gången besluta om att föreningen skulle kunna sänka avgifterna och detta skedde inför år 2012. Avgiftssänkningen uppgick till 20 procent och avgiften har varit oförändrad under 2012 och 2013.

Övrigt

Under senare delen av 2013 har en genomgång skett av taxeringen av föreningens samägda garage, vilket medförde att omprövning inskickades av tidigare genomförda taxeringsbeslut. Skattemyndigheten har i januari 2014 fattat beslut om att sänka taxeringsvärdet från SEK 14.000.000 till SEK 4.986.000. Återbetalning av för mycket inbetald skatt kommer att ske under 2014 och avser åren 2010, 2011, 2012 samt 2013.

Framtiden

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3 -regelverken). Dessa avser avskrivningsmetoder för föreningens byggnader. Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR) har diskuterat detta regelverk med Bokföringsnämnden (BFN). Rekommendationen är att föreningarna tydligt redogör för vilken metod de använder och kan motivera varför viss metod har valts.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat		-146 335
årets redovisade resultat	4 948	
ur föreningens fond för fastighetsunderhåll ianspråktagas *	24 750	
	<u>29 698</u>	
årets resultat efter uttag ur fond fastighetsunderhåll		<u>29 698</u>
		-116 637
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet i ny räkning överföres		81 000
		<u>-197 637</u>
		-116 637

*) avser planerat underhåll 2013

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

B

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Föreningens intäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 949 770	1 950 886
Övriga intäkter		9 412	4 469
		<u>1 959 182</u>	<u>1 955 355</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 291 375	-1 232 151
Styrelsearvoden och sociala kostnader	3	-31 042	-49 286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-109 144	-102 323
		<u>-1 431 561</u>	<u>-1 383 760</u>
Resultat före finansiella kostnader		<u>527 621</u>	<u>571 595</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		258	1 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 931	-561 813
		<u>-522 673</u>	<u>-560 766</u>
Årets resultat		<u>4 948</u>	<u>10 829</u>

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	90 194 242	90 303 386
		90 194 242	90 303 386
Summa anläggningstillgångar		90 194 242	90 303 386
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 112	48
Avräkning skatter och avgifter		65	40 206
Övriga fordringar		46 407	43 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 714	164 164
		211 298	247 640
Kassa och bank		707 590	544 393
Summa omsättningstillgångar		918 888	792 033
SUMMA TILLGÅNGAR		91 113 130	91 095 419

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatshöjning		7 962 883	7 962 883
Insatser		67 055 000	67 055 000
Fond Fastighetsunderhåll		525 483	492 933
		<u>75 543 366</u>	<u>75 510 816</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-146 335	-124 613
Årets resultat		4 948	10 829
		<u>-141 387</u>	<u>-113 784</u>
Summa eget kapital		<u>75 401 979</u>	<u>75 397 032</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	15 217 000	15 217 000
		<u>15 217 000</u>	<u>15 217 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		95 057	86 482
Skatteskulder		21 861	79 204
Övriga skulder		27 461	34 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	349 772	281 561
		<u>494 151</u>	<u>481 387</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>91 113 130</u>	<u>91 095 419</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

8

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan fr o m räkenskapsåret 2007, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt.

Föreningen har valt den progressiva metoden på grund av att fastigheten är en anläggning med lång livslängd och obetydlig teknisk utveckling. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivning uppgår till 109 144 kr.

Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 115 966kr.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

B

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Månadsavgifter	1 296 132	1 296 132
Ränta uppskovsbelopp	29 988	36 187
Garagehyror momspliktiga	225 779	213 126
Hushållsel	83 592	83 592
Arvode Carpark	30 788	29 063
Regl el enligt avläsning	46 943	62 087
Fakturerad el Samfälligheten	236 537	230 700
Öresutjämning	11	-1
Summa	1 949 770	1 950 886

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
P-platser/garage	30 788	29 063
El	384 934	379 930
Värme	241 850	228 942
Fastighetsskötsel inhyrd	42 880	40 441
Trappstädning inhyrd	45 000	45 000
Försäkringsskador	8 800	0
Reparation och underhåll	44 004	44 071
Övriga driftskostnader	1 283	1 625
Hisskostnader	25 568	23 933
Larm, hiss, porttelefon	14 450	10 010
Andel gemensamhetsanläggning	244 287	234 847
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	28 536	40 027
Fastighetsförsäkringpremie inkl. styrelseansvar	24 815	23 883
Gemensam tv-anläggning	7 004	6 976
Planerat underhåll	24 750	35 450
Övriga föreningskostnader	15 939	9 548
Administrationskostnader	44 059	43 270
Extern revisionskostnad	27 500	26 438
Bankkostnader	9 063	8 698
Övriga främmande tjänster	25 865	0
Summa	1 291 375	1 232 152

Not 3 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	25 088	35 631
Övriga anställda	0	2 000
Sociala kostnader	5 954	11 655
Summa	31 042	49 286

B

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 905 000	90 905 000
	<u>90 905 000</u>	<u>90 905 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-601 614	-499 291
-Årets avskrivning enligt plan	-109 144	-102 323
	<u>-710 758</u>	<u>-601 614</u>
Redovisat värde vid årets slut	90 194 242	90 303 386
Bokfört värde byggnader	67 594 242	67 703 386
Bokfört värde mark	22 600 000	22 600 000
	<u>90 194 242</u>	<u>90 303 386</u>

Not 5 Eget kapital

	Insats höjning	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 962 883	67 055 000	492 933	-124 613	10 829
Resultat disp enligt stämmobeslut				10 829	-10 829
Fondavsättning enligt stämmobeslut			68 000	-68 000	
Fonduttag enl stämmobeslut			-35 450	35 449	
Årets resultat					4 948
Vid årets slut	7 962 883	67 055 000	525 483	-146 335	4 948

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank Hypotek AB	2015-09-25	3,880%	9 030 000	9 030 000
Swedbank Hypotek AB	rörligt	2,497%	5 090 000	5 090 000
Swedbank Hypotek AB *	2014-08-11	2,700%	1 097 000	1 097 000
			<u>15 217 000</u>	<u>15 217 000</u>
Varav kortfristig del inom 1 år			0	0
Kvarstående långfristig del			<u>15 217 000</u>	<u>15 217 000</u>

* Avser lån för uppskov med kapitaltillskott.

B

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	92 859	95 716
Förutbetalda avgifter	87 289	108 616
Tillgodo maskinellt	0	27
Övriga upplupna kostnader	169 624	77 203
	<u>349 772</u>	<u>281 562</u>

Underskrifter

Nacka 2014-04-10


Anders Ohrbeck


Annette Hollstrand


Fredrik Rydja


Henrik Ponthan


Kim Westmoquette

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2014 .

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inloppet, org. nr 769602-1661

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inloppet 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

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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inloppet 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

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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor