

# Årsredovisning

för

## Brf Insjön

714000-0675

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Insjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

### 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.

#### 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 18 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 Magnus Fägerblad Barbro Liljebäck Ingrid Schober Lotta Nyberg Jonas Gustafsson Ulrik Fällman	Ordf.    avgick 2010-10-22  HSB
Suppleanter	Miriam Kronberg Christina Schön	  HSB
Revisorer		
Ordinarie	Anna Stenberg Lena Dennryd	Mazars SET Föreningsvald revisor
Suppleanter	Åsa Thelin Birgitta Hagberg	Mazars SET

2

## Valberedning

Ingela Robin  
Inger Lysén

Sammankallande

## Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en tioårig underhållsplan upprättad, som uppdateras av styrelsen vartannat år.

## Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåller bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Stockholm.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i HSB försäkring MARSH.

## Ekonomi

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2010-06-30 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Ianspråktagande under året har skett med 2 100 000 kronor.

Kostnaden för stamreoveringen blev 6,48 miljoner kronor (budgeterat var 6,74 miljoner kronor) varav 2,15 miljoner kronor har kostnadsförts under året.

Projektet avslutades och slutbesiktningen gjordes under januari 2011.

## Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1961.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2010 har elva styrelsemöten genomförts. Till det kommer en rad arbetsmöten för styrelsens medlemmar.

Merparten av styrelsens tid har gått till stamreoveringsprojektet; kall-och varmvattenstammarna har bytts ut och avloppsstammarna har relinats. Projektet har avslöpt på ett mycket tillfredsställande vis och kostnaderna har hållit sig inom budget.

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

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen planerar att handla upp entreprenad för dränering och isolering av grund för samtliga tre hus för utförande under 2011.

### Årsavgifter

Föreningen har höjt årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2010-01-01.  
Avgifterna kommer att vara oförändrade under 2011.

*B*

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4 158	3 980	3 903	3 803	3 703
Resultat efter finansiella poster	-1 677	441	115	887	259
Soliditet (%)	6	20	17	20	14

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad vinst	1 328 042
årets förlust	-1 676 827
	-348 785

behandlas så att

i ny räkning överföres	-348 785
------------------------	----------

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

8

<b>Resultaträkning</b>	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	4 157 762	3 979 752
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-2 278 779	-424 188
Driftkostnader	3	-2 210 217	-1 793 187
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-622 930	-546 135
Avskrivningar	5	-363 185	-363 185
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-1 317 349</b>	<b>853 056</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 305	3 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-361 783	-415 713
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 676 827</b>	<b>440 981</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 676 827</b>	<b>440 981</b>
Statlig skatt		0	-957
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 676 827</b>	<b>440 024</b>

2)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	14 271 653	10 090 892
Mark		347 000	347 000
Pågående om- och tillbyggnader		0	325 403
Maskiner och inventarier	9	22 344	44 687
		<b>14 640 997</b>	<b>10 807 982</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<b>14 641 497</b>	<b>10 808 482</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Lager		107 096	140 000
Hyses- och avgiftsfordringar		50	248
Kundfordringar		2 120	1 485
Övriga fordringar	10	8 549	13 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	135 078	94 089
		<b>252 893</b>	<b>249 027</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 396	1 000 254
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 894 492	1 593 552
		<b>1 896 888</b>	<b>2 593 806</b>
		<b>2 149 781</b>	<b>2 842 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 791 278</b>	<b>13 651 315</b>

8

<b>Balansräkning</b>	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		494 710	494 710
Upplåtelseavgifter		587 575	587 575
Yttre reparationsfond		316 671	2 416 671
		<b>1 398 956</b>	<b>3 498 956</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 328 042	-1 211 983
Årets resultat		-1 676 827	440 024
		<b>-348 785</b>	<b>-771 958</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 050 170</b>	<b>2 726 997</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	13 909 902	10 018 818
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		108 916	108 916
Leverantörsskulder		379 839	138 940
Övriga skulder	14	1 350	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 341 101	657 644
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 831 206</b>	<b>905 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 791 278</b>	<b>13 651 315</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		15 515 000	10 989 000
		<b>15 515 000</b>	<b>10 989 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 påbörjas 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.

3

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter lokaler	314 582	315 307
Hysesintäkter p-platser	46 412	35 520
Årsavgifter bostäder	3 788 736	3 607 821
Ersättningar och intäkter	1 200	1 150
Fakturerade kostnader	6 832	19 954
	<b>4 157 762</b>	<b>3 979 752</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	124 303	226 820
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 154 476	197 368
	<b>2 278 779</b>	<b>424 188</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	200 835	171 884
Sotning	883	1 724
Energideklarationer	0	41 750
Yttre skötsel/snöröjning	334 844	202 423
Fastighetsel	413 639	352 106
Uppvärmning	570 274	382 882
Vatten	213 214	167 538
Sophämtning	49 036	69 615
Container/grovsopor	25 205	21 985
Fastighetsförsäkring	40 394	39 263
Självrisk/reparation försäkringsskador	22 974	10 147
Kabel-TV och internet	80 968	79 139
Arvode teknisk förvaltning	124 812	123 576
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	128 434	122 924
Övriga driftkostnader	4 705	6 231
	<b>2 210 217</b>	<b>1 793 187</b>

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	13 310	28 386
Styrelse- och mötesarvoden	148 400	196 700
Revisionsarvode	26 875	39 375
Förvaltningsarvode	109 488	108 436
Övriga förvaltningskostnader	12 533	15 510
Lagstadgade sociala	67 165	61 576
Löner till kollektiv	62 900	23 500
Utbildning	0	300
Övriga externa tjänster	182 259	72 352
	<b>622 930</b>	<b>546 135</b>

#### Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	159 000	159 000
Om/tillbyggnad	181 842	181 842
Inventarier	22 343	22 343
	<b>363 185</b>	<b>363 185</b>

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. Inventarier skrivs av 20% per år.

#### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	-2 305	-3 638
	<b>-2 305</b>	<b>-3 638</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	361 034	414 961
Övriga finanskostnader	749	752
	<b>361 783</b>	<b>415 713</b>

*A*

### Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 901 670	9 901 670
Ombyggnader	6 946 993	6 946 993
Årets ombyggnader	4 521 603	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 370 266</b>	<b>16 848 663</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 757 771	-6 416 929
Årets avskrivningar enligt plan	-340 842	-340 842
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 098 613</b>	<b>-6 757 771</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 271 653</b>	<b>10 090 892</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 485 000	25 926 000
Taxeringsvärden mark	16 287 000	14 136 000
	<b>49 772 000</b>	<b>40 062 000</b>

### Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 293	152 293
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 293</b>	<b>152 293</b>
Ingående avskrivningar	-107 606	-85 263
Årets avskrivningar	-22 343	-22 343
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-129 949</b>	<b>-107 606</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 344</b>	<b>44 687</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattekonto	0	105
Skattefordran	8 549	13 100
	<b>8 549</b>	<b>13 205</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	40 394	40 394
Förutbetald kabel-tv	20 114	19 526
Förutbetald fastighetsskötsel	27 938	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	46 632	34 169
	<b>135 078</b>	<b>94 089</b>

8

**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	2 416 671	-1 211 983	440 024
Årets ianspråktagande			-2 100 000	2 100 000	
Disposition av föregående års resultat:				440 024	-440 024
Årets resultat					-1 676 827
Belopp vid årets utgång	494 710	587 575	316 671	1 328 041	-1 676 827

**Not 13 Fastighetslån**

		2010-12-31	2009-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>			
Swedbank	1,430% 2011-02-10	1 796 200	1 796 200
Stadshypotek	2,640% 2011-09-01	2 775 610	2 877 202
Swedbank	5,250% 2012-03-26	1 947 008	1 954 332
Swedbank	2,960% 2013-04-25	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2,690% 2013-06-25	2 000 000	
Swedbank	2,505% Rörligt 3 månader	2 000 000	
Avgår kortfristig del ./.		-108 916	-108 916
		<b>13 909 902</b>	<b>10 018 818</b>

**Not 14 Övriga skulder**

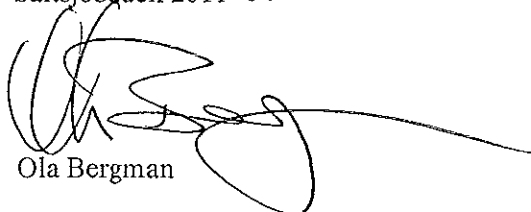
	2010-12-31	2009-12-31
Källskatter	1 350	0
	<b>1 350</b>	<b>0</b>

8

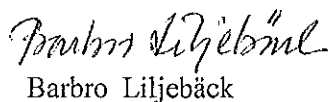
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	149 800	149 800
Upplupna sociala avgifter	46 356	44 940
Upplupna räntekostnader	36 647	33 045
Förskottsbetalda hyror/avgifter	262 748	259 581
Upplupna VA avgifter	15 942	0
Upplupna uppvärmningskostnader	44 307	44 781
Upplupna elavgifter	71 331	63 000
Upplupna renhållningsavgifter	11 366	296
Uppl rep o underhåll	0	28 889
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	672 604	3 312
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	1 341 101	657 644

Saltsjöbaden 2011-05-10

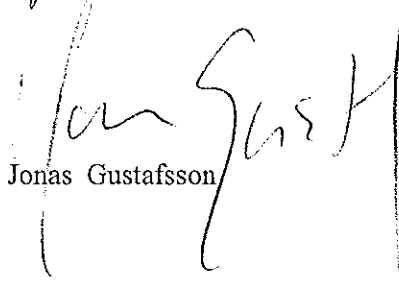
  
Ola Bergman

  
Magnus Fägerblad

  
Barbro Liljebäck

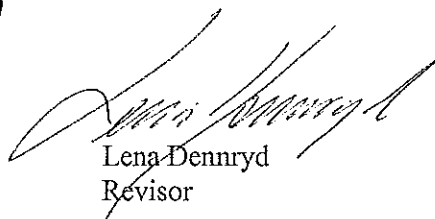
  
Ingrid Schober

  
Ulrik Fällman

  
Jonas Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2011

  
Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor

  
Lena Dennryd  
Revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**Till föreningsstämman i**  
**HSB:s Brf Insjön i Nacka**  
**org nr: 714000-0675**

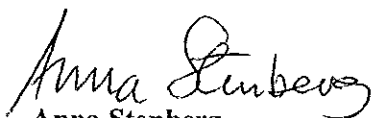
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **HSB:s Brf Insjön i Nacka** för år **2010**. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

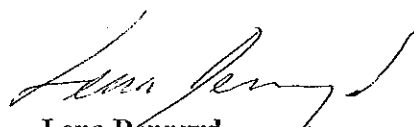
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/5 2011

  
**Anna Stenberg**  
Auktoriserad revisor

  
**Lena Dénnyd**  
Medlemsrevisor