Årsredovisning för

Brf Inloppet

769602-1661

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-12
Underskrifter	12

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inloppet, 769602-1661 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt 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.

Förvaltning

Teknisk förvaltning
Fastighetsskötseln har under året utförts av Renab Förvaltning AB.
Ekonomisk förvaltning
Har under året, enligt förvaltningsavtal, handlagts av Förvaltnings AB Graden.
Parkeringsförvaltning
Har handhafts av Qpark
Den interna kassaförvaltningen har handlagts av Henrik Ponthan.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

I föreningens fastighet finns 27 lägenheter.

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 m²
Fastighetens areal:	1 680 m²

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 38 st medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 2 st samt antalet avgående medlemmar 3 st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 37 medlemmar.
Tre lägenhetsöverlåtelser har skett under året.
Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen
Ordinarie ledamöter

Ordförande	Anders Ohrbeck
Ledamot	Fanny Ljungblom
Ledamot	Henrik Ponthan
Ledamot	Kim Westmoquette
Ledamot	Fredrik Rydja
Ersättare	Ulrik Danielsson
	Margareta Granborg
	Jimmy Hanna
Revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Ella Bladh
Valberedning	Bo Larsson,sammankallande
	Monica Hellström
	Bo Månsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna - två i förening.
Under året har styrelsen hållit åtta stycken protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetens fasad är konstruerad enligt den så kallade enstegstekniken och som har varit allmänt omdiskuterad i byggbranschen. En total fuktanalys genomfördes av en utomstående konsult under 2013 och byggentreprenören NCC började omgående renovera fastighetens västra sida. Under 2014 har den norra, östra och södra sidan renoverats i enlighet med fuktanalysens rapport. Arbetet har pågått från juni månad 2014 fram till månadsskiftet november, december. NCC har lämnat en tvåårsgaranti på de genomförda renoveringarna.

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.

En mycket omdiskuterad redovisningsmetod har varit att många nybildade bostadsrättsföreningar har skrivit av sina fastigheter enligt en s.k. progressiv metod. Denna innebär att avskrivningarna är mycket små i början men stiger exponentiellt i slutet av avskrivningsperioden. Brf Inloppet har använt sig av denna metod. Bokföringsnämnden, förkortat BFN, har under senare tid utvecklat ett nytt regelverk, de s.k. K2/K3-reglerna, vilka bl.a. medför att den progressiva avskrivningsmetoden inte längre är tillåten från 2014-01-01. Istället måste de föreningar som använt den progressiva metoden övergå till en linjär metod. Den linjära metoden medför att alla avskrivningar under perioderna är exakt lika stora. Konsekvensen av detta är att de flesta nyetablerade föreningar, som tvingas att byta till linjär metod, kommer att få ett ansenligt underskott i rörelsen. Tekniken med att skriva av en byggnads totala värde kan man reagera starkt emot. Alternativt borde underhållsplanen kunna utvecklas till att vara det styrande verktyget för att fastigheten under överskådlig tid, ekonomiskt och tekniskt, håller sig intakt. De linjära avskrivningarnas påverkan på föreningens resultat uppgår till SEK - 463 689. (572.833 - 109.144 som var 2013 års avskrivning.)
Under året har ny upphandling skett av serviceavtal för fastighetens hissar. Från 2015-01-01 har KONE Hissar fått förtroende att sköta hissarna.

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, 2013 och 2014. Styrelsen har beslutat höja avgiften med fem procent från 2015-01-01 mot bakgrund av ökad möjlighet att amortera på föreningens lån.

Övrigt
Brf Inloppet samäger ett garage med två andra bostadsrättsföreningar i Saltsjöqvarn. Garagets intäkter har momsredovisats sedan NCC vid byggandet av garaget utnyttjade ett momsavdrag. Dessvärre hade inte administrationen en fungerande rutin för momsavdrag. En genomgång av alla inkommande fakturor mellan 2010 till 2013 har gjorts under 2014 och Skatteverket har betalat tillbaka SEK 48.197. Från 2015-01-01 har nytt garageavtal ingåtts med Q-Park, vilket innebär att föreningens medlemmar från denna tidpunkt inte behöver betala moms.

Framtiden
Den allra viktigaste frågan för föreningen är den om de linjära avskrivningarna och dess påverkan på resultatet.

Flerårsöversikt

	2 014	**2 013**
Resultat enligt resultaträkning	-402 760	4 948
Årets bokförda avskrivningar	572 833	109 144
Resultat exkl avskrivningar	170 073	114 092

Som framgår ovan har föreningen ett positivt kassaflöde även efter fondavsättningen.

Avgifterna till föreningen har uttagits så att i första hand driftskostnaden, amorteringarna och avsättningen till fastighetsunderhållsfond täckts.

Nyckeltal	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**
Nettoomsättning SEK	1 934 258	1 949 770	1 950 887	2 225 941	2 176 530
Resultat efter finansiella poster SEK	-402 760	4 948	10 829	3 129	78 711
Soliditet %	82,7	82,8	82,7	82,7	73,9
Genomsnittlig årsavgift, SEK/m²	638	638	638	787	759
Driftskostnader, SEK/m²	454	431	414	420	424
Finanskostnader, SEK/m²	244	257	276,1	396,0	357,0
Fastighetens belåningsgrad %	16,78	16,70	16,70	16,67	25,41
Genomsnittlig skuldränta %	3,27	3,43	3,69	3,62	3,12

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.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:	
balanserat resultat	-197 637
årets resultat	-402 760
	-600 397
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet	81 000
i ny räkning överföres	-681 397
	-600 397

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-01-01-2014-12-31*	*2013-01-01-2013-12-31*
Föreningens intäkter m.m			
Nettoomsättning	*1*	1 934 258	1 949 770
Övriga intäkter		68 027	9 412
		2 002 285	1 959 182
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-1 295 909	-1 291 375
Personalkostnader	*3*	-40 246	-31 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*4*	-572 833	-109 144
		-1 908 988	-1 431 561
Resultat före finansiella kostnader		93 297	527 621
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 159	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 216	-522 931
		-496 057	-522 673
Årets resultat		-402 760	4 948

B

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	89 621 409	90 194 242
		89 621 409	90 194 242
Summa anläggningstillgångar		89 621 409	90 194 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 112
Övriga fordringar		120 651	46 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		219 049	157 714
		339 700	211 298
Kassa och bank		715 636	707 590
Summa omsättningstillgångar		1 055 336	918 888
SUMMA TILLGÅNGAR		**90 676 745**	**91 113 130**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*5*		
Bundet eget kapital			
Insatshöjning		7 962 883	7 962 883
Insatser		67 055 000	67 055 000
Fond för yttre underhåll		581 733	525 483
		75 599 616	75 543 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-197 637	-146 335
Årets resultat		-402 760	4 948
		-600 397	-141 387
Summa eget kapital		74 999 219	75 401 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*6*	15 217 000	15 217 000
		15 217 000	15 217 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		163 450	95 057
Skatteskulder		0	21 861
Övriga skulder		15 082	27 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*7*	281 994	349 772
		460 526	494 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**90 676 745**	**91 113 130**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	*2013-12-31*
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.*
Det är första året föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Avskrivningsprincip
Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnad 125 år

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

Årets avskrivning uppgår till 572 833 kr.
Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 572 833 kr.

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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Månadsavgifter	1 296 132	1 296 132
Garagehyror momspliktiga	216 626	225 779
El	83 592	83 592
Arvode Carpark	29 539	30 788
Regl el enligt avläsning	62 085	46 943
Fakturerad el Samfälligheten	218 186	236 537
Ränta uppskovsbelopp	28 104	29 988
Öresutjämning	-6	11
Summa	**1 934 258**	**1 949 770**

Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
P-platser/garage	29 539	30 788
El	363 521	384 934
Värme	230 006	241 850
Fastighetsskötsel inhyrd	37 703	42 880
Trappstädning inhyrd	47 104	45 000
Försäkringsskador	0	8 800
Reparation och underhåll	17 163	44 004
Övriga driftskostnader	4 332	1 283
Hisskostnader	98 795	25 568
Larm, hiss, porttelefon	11 975	14 450
Andel gemensamhetsanläggning	267 983	244 287
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	31 152	28 536
Fastighetsförsäkringpremie inkl. styrelseansvar	25 865	24 815
Gemensam tv-anläggning	7 004	7 004
Planerat underhåll	10 500	24 750
Övriga föreningskostnader	19 685	15 939
Administrationskostnader	40 500	44 059
Extern revisionskostnad	37 625	27 500
Bankkostnader	9 708	9 063
Övriga främmande tjänster	5 749	25 865
Summa	**1 295 909**	**1 291 375**

Not 3 Personalkostnader

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Styrelsearvoden	30 776	25 088
Övriga anställda	1 958	0
Sociala kostnader	7 512	5 954
Summa	**40 246**	**31 042**

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 905 000	90 905 000
	90 905 000	90 905 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-710 758	-601 614
-Årets avskrivning enligt plan	-572 833	-109 144
	-1 283 591	-710 758
Redovisat värde vid årets slut	**89 621 409**	**90 194 242**
Bokfört värde byggnader	67 021 409	67 594 242
Bokfört värde mark	22 600 000	22 600 000
	89 621 409	**90 194 242**

Not 5 Eget kapital

	Insats höjning	*Insatser*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	7 962 883	67 055 000	525 483	-146 335	4 948
Resultat disp enligt stämmobeslut				4 948	-4 948
Fondavsättning enligt stämmobeslut			81 000	-81 000	
Fonduttag enl stämmobeslut			-24 750	24 750	
Årets resultat					-402 760
Vid årets slut	**7 962 883**	**67 055 000**	**581 733**	**-197 637**	**-402 760**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Löptid*	*Ränta*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
Swedbank Hypotek AB	2015-09-25	3,880%	9 030 000	9 030 000
Swedbank Hypotek AB	rörligt	1,832%	5 090 000	5 090 000
Swedbank Hypotek AB *	2015-07-10	1,870%	1 097 000	1 097 000
			15 217 000	**15 217 000**
Varav kortfristig del inom 1 år			0	0
Kvarstående långfristig del			**15 217 000**	**15 217 000**

* Avser lån för uppskov med kapitaltillskott.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	*2013-12-31*
Upplupna räntekostnader	90 405	92 859
Förutbetalda avgifter	96 982	87 289
Övriga upplupna kostnader	94 607	169 624
	281 994	**349 772**

Underskrifter

Nacka 2015- 04-13

Anders Ohrbeck

Fanny Ljungblom

Fredrik Rydja

Henrik Ponthan

Kim Westmoquette

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2015.

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 14 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor