

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Ingemar 13**

769606-5460

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Ingemar 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten sedan den 7 november 2001 och omfattar 40 bostadslägenheter, en kontorslokal samt garage (med 25 platser). Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är belägen på Ingemarsgatan 5/Roslagsgatan 44 i Stockholm, Johannes församling. Byggnaden är uppförd 1969 och består av ett flerbostadshus. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 3 441 kvm samt 236 kvm kontorsarea. Tomten omfattar 842 kvm.

Föreningens Ekonomiska plan är registrerad den 2001-10-12.  
Ny ekonomisk plan har registrerats den 2006-05-12

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2010

Styrelsen har sedan förra stämman haft följande sammansättning

#### **Ordinarie ledamöter:**

Lars Styffe  
Anders Böhmfeld  
Jörgen Gedeon  
Fredrik Klang  
Natalia Goldin Lundh

#### **Suppleanter**

Margot Kylén

#### **Revisor**

Bernt Eriksson           BoRevision AB  
Johan Boström           Föreningsvald revisor

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

#### **Arvoden till styrelse och revisor**

Något arvode har inte utgått under år 2010.

#### **Verksamhet under året**

#### **Fastighetens förvaltning och skötsel**

Bostadsrättsföreningen har avtal med Asp & Berglund AB som handhar den ekonomiska förvaltningen. Enitor AB svarar för den tekniska förvaltning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Föreningen har avtal med BredBand2 för access till internet med egen fiberlina 100 Mbit. Föreningen har en egen hemsida på internet med adress: [www.brfigemar13.se](http://www.brfigemar13.se)

## Överlåtelse

Under året har 7 lägenheter överlåtits

Lgh 3  
Säljare Göran Holmqvist  
Köpare Jan Ericson och Caridad De La Rosa Rodenas

Lgh 4  
Säljare Johannes Svensson och Charlotta Asp  
Köpare Christian Pettersson

Lgh 10  
Säljare Christer Forsberg  
Köpare Jörgen Finbom och Johanna Knief

Lgh 14  
Säljare Fatameh Zand och Emad Zand  
Köpare Bo och Johan Svennerholm

Lgh 20  
Säljare Patrik Meder och Hanna Sara Lundqvist  
Köpare Ronald Nordqvist och Yuko Matsuzawa

Lgh 23  
Säljare Per Aldén och Malin Krüger  
Köpare Per Arne Karlsson och Anna Roos Karlsson

Lgh 27  
Säljare Roger Lundin  
Köpare Stefan Nyberg och Maria Bäckström

Föreningen välkomnar de nya medlemmarna

## Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

## Underhåll och reparationer

Under året har löpande underhåll utförts i sedvanlig ordning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning	2 653	2 691	2 628
Resultat efter finansiella poster	60	-138	-140
Eget kapital	71 045	70 985	71 123
Soliditet (%)	74	74	76
Låneskuld per kvm	7 085	6 705	6 090

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 116 358
årets vinst	60 417
	<b>-1 055 941</b>

behandlas så att

till fonf för yttre underhåll avsättes	172 425
uttag från fond för yttre underhåll	-300 000
i ny räkning överföres	-928 366
	<b>-1 055 941</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 653 300	2 691 037
		<b>2 653 300</b>	<b>2 691 037</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 217 214	-1 118 783
Reparation och underhållskostnader		-428 138	-216 302
Fastighetsavgift/fastighetskatt		-71 060	-67 080
Övriga förvaltningskostnader		-53 303	-106 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-396 675	-437 395
		<b>-2 166 390</b>	<b>-1 945 839</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>486 910</b>	<b>745 198</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		312	1 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 805	-884 859
		<b>-426 493</b>	<b>-882 865</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>60 417</b>	<b>-137 667</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>60 417</b>	<b>-137 667</b>
<b>Skatter</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-494
<b>Årets resultat</b>		<b>60 417</b>	<b>-138 161</b>

<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	4	58 645 665	58 949 216
Mark		19 973 493	19 973 493
Fastighetsförbättring	5, 6	1 431 097	1 524 221
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	15 250 957	14 950 707
		<b>95 301 212</b>	<b>95 397 637</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 301 212</b>	<b>95 397 637</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		3 973	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 237	82 620
		<b>102 210</b>	<b>82 620</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	15 776	15 776
Kassa och bank		916 215	870 548
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 034 201</b>	<b>968 944</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 335 413</b>	<b>96 366 581</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		51 200 682	51 200 682
Upplåtelseavgifter		18 910 124	18 910 124
Kapitaltillskott		1 273 481	1 273 481
Reparationsfond		716 850	706 971
		<b>72 101 137</b>	<b>72 091 258</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 116 358	-968 317
Årets resultat		60 417	-138 161
		<b>-1 055 941</b>	<b>-1 106 478</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 045 196</b>	<b>70 984 780</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut		24 335 615	24 654 155
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skuld till kreditinstitut		160 000	0
Leverantörsskulder		191 157	241 715
Aktuella skatteskulder		138 634	137 326
Övriga skulder		11 120	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	453 691	337 605
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>954 602</b>	<b>727 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 335 413</b>	<b>96 366 581</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>För egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
		<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.



## Noter

### Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Bernt Eriksson</b>		
Revisionsuppdrag	14 375	13 750
	<b>14 375</b>	<b>13 750</b>

### Not 1 Specifikation intäkter

	2010	2009
Medlemsavgifter	1 756 333	1 754 592
Hysesintäkter momsfr lokaler	337 920	337 420
Hysesintäkter momsfr garage	377 204	372 240
Hysesintäkter övr objekt	66 068	70 098
Övriga intäkter	115 775	156 687
	<b>2 653 300</b>	<b>2 691 037</b>

## Not 2 Specifikation driftkostnader

	2010	2009
Hyra underhåll entremattor	46 351	53 877
Städkostnad	126 598	127 156
Hissbesiktning	2 125	6 333
Fastighetsel	451 767	156 195
Uppvärmning fjärrvärme	168 233	355 857
Vatten	51 427	49 319
Sophämtning	96 920	91 469
Försäkringspremier	21 552	21 552
Datakommunikation avtal	60 452	58 933
Kabel-TV	31 290	38 238
Teknisk förvaltning	81 250	78 000
Administrativ förvaltning	79 250	81 854
	<b>1 217 215</b>	<b>1 118 783</b>

## Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och andra tekn. anläggningar	20 %

## Not 4 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 710 212	60 710 212
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 710 212</b>	<b>60 710 212</b>
Ingående avskrivningar	-1 760 996	-1 457 445
Årets avskrivningar	-303 551	-303 551
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 064 547</b>	<b>-1 760 996</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 645 665</b>	<b>58 949 216</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 174 000	20 243 000
Taxeringsvärden mark	32 301 000	24 049 000
	<b>57 475 000</b>	<b>44 292 000</b>

Fastighetsbeteckning: INGEMAR 13

### Not 5 Fastighetsförbättring

Posten avser byggnation av balkonger och skrivs av under 20 år

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 273 481	1 273 481
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 273 481</b>	<b>1 273 481</b>
Ingående avskrivningar	-191 022	-127 348
Årets avskrivningar	-63 674	-63 674
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-254 696</b>	<b>-191 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 018 785</b>	<b>1 082 459</b>

### Not 6 Fastighetsförbättring

Posten avser installation av säkerhetsdörrar 2004/2005 och skrivs av under 20 år

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	589 012	589 012
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>589 012</b>	<b>589 012</b>
Ingående avskrivningar	-147 250	-117 800
Årets avskrivningar	-29 450	-29 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-176 700</b>	<b>-147 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>412 312</b>	<b>441 762</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Pågående tillbyggnad	12 819 207	12 819 207
Värmepumpsinstallation	2 431 750	2 131 500
<b>15 250 957</b>	<b>14 950 707</b>	

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutb försäkringspremier	23 559	21 552
Förutbetalda ränteutgifter	12 954	15 410
Övr förutb kost, upplupna int	61 724	45 658
	<b>98 237</b>	<b>82 620</b>

### Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Placering SHB LUX räntefond	15 776	17 595
	<b>15 776</b>	<b>17 595</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Insats/kapital insatser	Upplåtelse avgifter	Reparations fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 474 163	18 910 124	706 971	-968 317	-138 161
Disposition av föregående års resultat:			9 879	-148 040	138 161
Årets resultat					60 417
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 474 163</b>	<b>18 910 124</b>	<b>716 850</b>	<b>-1 116 357</b>	<b>60 417</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</b>		
Stadshypotek 2,62 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 2,26 %	4 950 000	5 000 000
Stadshypotek 2,26 %	4 805 615	4 854 155
Stadshypotek 2,26 %	5 940 000	6 000 000
Stadshypotek 2,26 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 2,18 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 2,6 %	800 000	800 000
Avgår kortfristig del inom 1 år	-160 000	0
	<b>24 335 615</b>	<b>24 654 155</b>

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 23 695 mkr

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-121 207	-80 107
Förutbet hyror	-212 913	-178 016
Övriga uppl kostn & förutb int	-104 570	-64 482
Beräknat arvode för revision	-15 000	-15 000
	<b>-453 690</b>	<b>-337 605</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Lars Styffe

Jörgen Gedeon

Fredrik Klang

Natalia Goldin Lundh

Anders Böhmfeld

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats .

BoRevision AB

Bernt Eriksson  
Revisor