

Årsredovisning

för

Brf Ingemar 13

769606-5460

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Ingemar 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten sedan den 7 november 2001 och omfattar 41 bostadslägenheter, två kontorslokaler 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 1969/2006 och består av ett flerbostadshus. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 3 429 kvm samt 248 kvm kontorsarea. Tomten omfattar 841 kvm.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2012.

Styrelsen har sedan förra stämman haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Lars Styffe
Anders Böhmfeld
Tomas Rosén
Fredrik Klang
Jörgen Gedeon

Suppleanter

Margot Kylén

Revisor

BoRevision AB
Per Jönulv Föreningsvald revisor

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

Arvoden till styrelse

Arvode har utgått i form av en julfestmiddag 2012.

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, städning och entrémattor. 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
Nytt hyresavtal tecknades med Friska Tag Sjukgymnastik AB m.fl., avtalet löper till 2015-03-31



Överlåtelse

Under året har 5 lägenheter överlåtits
Zhang, Qiong , lgh 10
Johanna Nytomt och Robert Karlsson, lgh 12
Anna Karin Verneholt, lgh 27
Katrine Hägg Lund Karlsson och Sophie Karlsson, lgh 45
Nyamko Sabuni, lgh 48

Föreningen välkomnar de nya medlemmarna

Årsavgifterna

Årsavgifterna höjdes med 8% från den 1/10 2012.

Underhåll och reparationer

Under året har löpande underhåll utförts i sedvanlig ordning.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 626	2 648	2 653
Resultat efter finansiella poster	-380	-53	60
Eget kapital	70 612	70 992	71 045
Soliditet (%)	74	74	74
Låneskuld per kvm	7 040	7 100	7 085

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-828 804
årets förlust	-380 276
	-1 209 080

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	172 425
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-395 000
i ny räkning överföres	-986 505
	-1 209 080

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



Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 626 365	2 647 782
		2 626 365	2 647 782
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 065 628	-1 052 885
Reparation och underhållskostnader		-421 862	-362 233
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-81 202	-71 810
Övriga förvaltningskostnader		-107 105	-57 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-582 358	-396 675
		-2 258 155	-1 940 696
Rörelseresultat		368 210	707 086
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 289	8 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 775	-768 333
		-748 486	-760 099
Resultat efter finansiella poster		-380 276	-53 013
Årets resultat		-380 276	-53 013

02

V

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	70 793 674	58 342 114
Mark		19 973 493	19 973 493
Fastighetsförbättring	5, 6	3 555 012	1 337 973
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	15 250 957
		94 322 179	94 904 537
Summa anläggningstillgångar		94 322 179	94 904 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		1 915	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 438	97 660
		91 353	97 660
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	15 776	15 776
Kassa och bank		1 058 321	927 202
Summa omsättningstillgångar		1 165 450	1 040 638
SUMMA TILLGÅNGAR		95 487 629	95 945 175



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 200 682	51 200 682
Upplåtelseavgifter		18 910 124	18 910 124
Kapitaltillskott		1 273 481	1 273 481
Reparationsfond		436 700	589 275
		71 820 987	71 973 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-828 804	-928 365
Årets resultat		-380 276	-53 013
		-1 209 080	-981 378
Summa eget kapital		70 611 907	70 992 184
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		24 267 013	24 227 013
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut		0	120 000
Leverantörsskulder		73 456	150 149
Aktuella skatteskulder		153 012	142 961
Övriga skulder		13 886	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	368 355	301 868
Summa kortfristiga skulder		608 709	725 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 487 629	95 945 175
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
		25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

DL



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.

	2012-12-31	2011-12-31
Bernt Eriksson		
Revisionsuppdrag	15 625	15 000
	15 625	15 000

Not 1 Specifikation intäkter

	2012	2011
Medlemsavgifter	1 793 355	1 756 470
Hysesintäkter momsfr lokaler	309 848	337 920
Hysesintäkter momsfr garage	328 316	371 124
Hysesintäkter övr objekt	69 146	67 568
Övriga intäkter	125 700	114 700
	2 626 365	2 647 782

Not 2 Specifikation driftkostnader

	2012	2011
Hyra underhåll entremattor	47 125	33 992
Städkostnad	150 426	123 529
Hissbesiktning	2 250	2 188
Fastighetsel	343 099	346 591
Uppvärmning fjärrvärme	59 145	115 277
Vatten	52 264	49 160
Sophämtning	104 731	100 847
Försäkringspremier	25 068	23 559
Datakommunikation avtal	60 452	60 452
Kabel-TV	29 968	29 416
Teknisk förvaltning	112 500	87 500
Administrativ förvaltning	78 600	80 374
	1 065 628	1 052 885

82

10

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 %

Not 4 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 710 212	60 710 212
Omklassificeringar från pågående arbeten tillbyggnad	12 819 207	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 529 419	60 710 212
Ingående avskrivningar	-2 368 098	-2 064 547
Årets avskrivningar	-367 647	-303 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 735 745	-2 368 098
Utgående redovisat värde	70 793 674	58 342 114
Taxeringsvärden byggnader	25 174 000	25 174 000
Taxeringsvärden mark	32 301 000	32 301 000
	57 475 000	57 475 000

Fastighetsbeteckning: INGEMAR 13

Not 5 Fastighetsförbättring

Posten avser byggnation av balkonger och skrivs av under 20 år

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 273 481	1 273 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 273 481	1 273 481
Ingående avskrivningar	-318 370	-254 696
Årets avskrivningar	-63 674	-63 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-382 044	-318 370
Utgående redovisat värde	891 437	955 111

02

Not 6 Fastighetsförbättring

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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	589 012	589 012
Värmepump, omklassificering från förbättringsarbeten	2 431 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 020 762	589 012
Ingående avskrivningar	-206 150	-176 700
Årets avskrivningar	-151 037	-29 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 187	-206 150
Utgående redovisat värde	2 663 575	382 862

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ing. ansk. värde tillbyggnad	12 819 207	12 819 207
Omklassificering till byggnad	-12 819 207	
Ing. ansk. värde värmepumpsinstallation	2 431 750	2 431 750
Omklassificering till fastighetsförbättring	-2 431 750	
	0	15 250 957

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutb försäkringspremier	26 908	25 068
Övr förutb kost, upplupna int	62 530	72 592
	89 438	97 660

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Placering SHB LUX räntefond	15 776	18 490
	15 776	18 490

EL

18

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	589 275	-928 365	-53 013
Disposition av föregående års resultat:			-152 575	99 562	53 013
Årets resultat					-380 276
Belopp vid årets utgång	52 474 163	18 910 124	436 700	-828 803	-380 276

Not 11 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
SEB 3,13%	8 000 000	8 000 000
SEB 3,13%	8 000 000	8 000 000
SEB 3,13%	8 267 013	8 347 013
Avgår kortfristig del inom 1 år	0	-120 000
	24 267 013	24 227 013

Lånen är f.n. amorteringsfria.

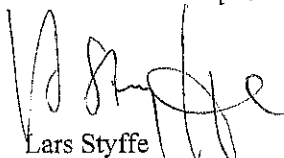
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna utgiftsräntor	23 209	19 940
Förutbet hyror	198 039	220 620
Övriga uppl kostn & förutb int	132 107	46 308
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	368 355	301 868

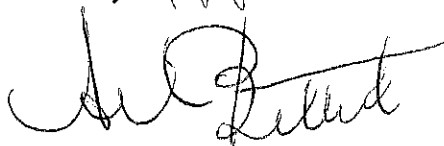
02



Stockholm 16/5 -13



Lars Styffe

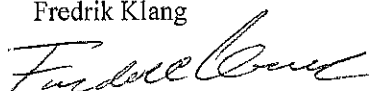


Anders Böhmfeld

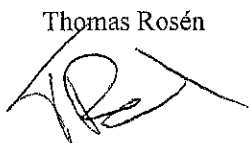


Jörgen Gedeon

Fredrik Klang



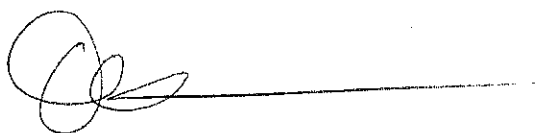
Thomas Rosén



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/6 2013

BoRevision AB



Bernadette Larsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ingemar 13, org.nr. 769606-5460

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ingemar 13 för år 2012.

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 2012 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.

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 Ingemar 13 för år 2012.

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 bostadsrättslagen, 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.

Övriga upplysningar

Av stämman vald revisor Per Jönulv är förhindrad att fullgöra sitt uppdrag.

Jag har tillställt styrelsen en skrivelse avseende den interna kontrollen.

Stockholm den 5/6 2013



Bernadette Larsson
BoRevision AB