

Årsredovisning

för

Brf Ingemar 13

769606-5460

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Ingemar 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 13 juni 2013.

Styrelsen har sedan förra stämman haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Lars Styffe
Anders Böhmfeld
Tomas Rosén
Fredrik Klang
Jörgen Gedeon

Suppleanter

Margot Kylén

Revisor

Finnhammars Revisionsbyrå
Johan Lundh 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 julmiddag 2013.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "AB", "FLC", and "VPP".

Överlåtelse

Under året har 2 lägenheter överlåtits
Erik och Cecilia Norling, lgh 41
Ann-Christine Klang, lgh 46

Föreningen välkomnar de nya medlemmarna

Årsavgifterna

Årsavgifterna höjdes med 3% från den 1/10 2013.

Underhåll och reparationer

Under året har löpande underhåll utförts i sedvanlig ordning.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 907	2 626	2 648
Resultat efter finansiella poster	-435	-380	-53
Eget kapital	70 176	70 612	70 992
Soliditet (%)	74	74	74
Låneskuld per kvm	6 930	7 040	7 100

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-986 505
årets förlust	-435 456
	-1 421 961

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	195 246
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-214 125
i ny räkning överföres	-1 403 082
	-1 421 961

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultaträkning

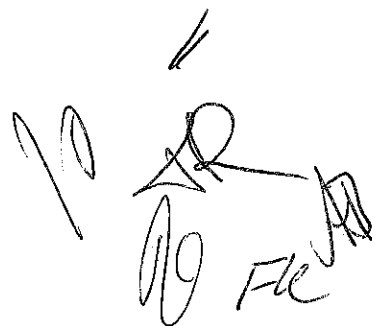
	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 907 137 2 907 137	2 626 365 2 626 365
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 098 381	-1 065 628
Reparation och underhållskostnader		-824 725	-421 862
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-83 775	-81 202
Övriga förvaltningskostnader		-81 327	-107 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-582 358 -2 670 566	-582 358 -2 258 155
Rörelseresultat		236 571	368 210
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 475	11 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 502 -672 027	-759 775 -748 486
Resultat efter finansiella poster		-435 456	-380 276
Årets resultat		-435 456	-380 276

//
R
10 10 10
Fle

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	70 426 027	70 793 674
Mark		19 973 493	19 973 493
Fastighetsförbättring	5, 6	3 340 301	3 555 012
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		93 739 821	94 322 179
Summa anläggningstillgångar		93 739 821	94 322 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		1 712	1 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 486	89 438
		91 198	91 353
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	15 776	15 776
Kassa och bank		625 643	1 058 321
Summa omsättningstillgångar		732 617	1 165 450
SUMMA TILLGÅNGAR		94 472 438	95 487 629

Handwritten signatures and initials, including "FR" and "VB".

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		214 125	436 700
		71 598 412	71 820 987
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-986 505	-828 804
Årets resultat		-435 456	-380 276
		-1 421 961	-1 209 080
Summa eget kapital		70 176 451	70 611 907
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		23 767 013	24 267 013
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 975	73 456
Aktuella skatteskulder		164 977	153 012
Övriga skulder		17 886	13 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	309 136	368 355
Summa kortfristiga skulder		528 974	608 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 472 438	95 487 629
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 963 000	24 963 000
		24 963 000	24 963 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Kassaflödesanalys

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-435 456	-380 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		582 358	582 358
Betald skatt		11 965	10 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		158 867	212 133
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		203	-1 915
Förändring av kortfristiga fordringar		-48	8 222
Förändring av leverantörsskulder		-36 481	-76 693
Förändring av kortfristiga skulder		-55 220	-50 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		67 321	91 120
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	40 000
Årets kassaflöde		-432 679	131 120
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 058 321	927 202
Likvida medel vid årets slut		625 642	1 058 322

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

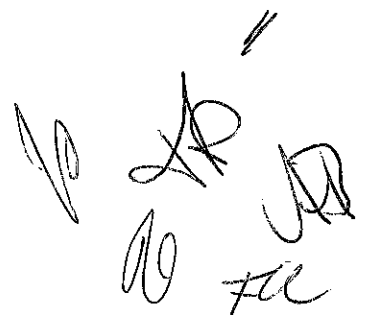
Allmänna upplysningar

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.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'J' and 'B' and other illegible marks.

Noter

Not Anställda och personalkostnader

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

Not 1 Specifikation intäkter

	2013	2012
Medlemsavgifter	1 910 006	1 793 355
Hysesintäkter momsfr lokaler	421 380	309 848
Hysesintäkter momsfr garage	388 080	328 316
Hysesintäkter övr objekt	69 146	69 146
Övriga intäkter	118 525	125 700
	2 907 137	2 626 365

Not 2 Specifikation driftkostnader

	2013	2012
Hyra underhåll entremattor	46 352	47 125
Städkostnad	141 972	150 426
Hissbesiktning	2 313	2 250
Fastighetsel	339 657	343 099
Uppvärmning fjärrvärme	95 255	59 145
Vatten	55 655	52 264
Sophämtning	107 453	104 731
Försäkringspremier	26 908	25 068
Datakommunikation avtal	60 452	60 452
Kabel-TV	30 864	29 968
Teknisk förvaltning	112 500	112 500
Administrativ förvaltning	79 000	78 600
	1 098 381	1 065 628

10. DR
16 JA
FA

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

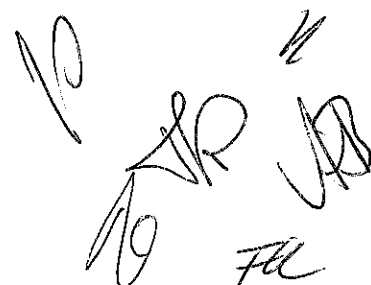
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 529 419	60 710 212
Omklassificeringar från pågående arbeten tillbyggnad		12 819 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 529 419	73 529 419
Ingående avskrivningar	-2 735 745	-2 368 098
Årets avskrivningar	-367 647	-367 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 103 392	-2 735 745
Utgående redovisat värde	70 426 027	70 793 674
Taxeringsvärden byggnader	28 441 000	25 174 000
Taxeringsvärden mark	36 641 000	32 301 000
	65 082 000	57 475 000

Fastighetsbeteckning: INGEMAR 13

Not 5 Fastighetsförbättring

Posten avser byggnation av balkonger och skrivs av under 20 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 273 481	1 273 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 273 481	1 273 481
Ingående avskrivningar	-382 044	-318 370
Årets avskrivningar	-63 674	-63 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-445 718	-382 044
Utgående redovisat värde	827 763	891 437



Not 6 Fastighetsförbättring

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

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 020 762	589 012
Värmepump, omklassificering från förbättringsarbeten		2 431 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 020 762	3 020 762
Ingående avskrivningar	-357 187	-206 150
Årets avskrivningar	-151 037	-151 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-508 224	-357 187
Utgående redovisat värde	2 512 538	2 663 575

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

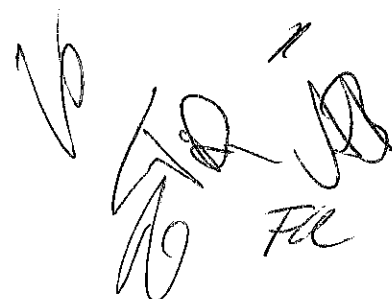
	2013-12-31	2012-12-31
Ing. ansk. värde tillbyggnad	0	12 819 207
Omklassificering till byggnad	0	-12 819 207
Ing. ansk. värde värmepumpsinstallation	0	2 431 750
Omklassificering till fastighetsförbättring	0	-2 431 750
	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutb försäkringspremier	27 182	26 908
Övr förutb kost, upplupna int	62 304	62 530
	89 486	89 438

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

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



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	436 700	-828 803	-380 276
Disposition av föregående års resultat:			-222 575	-157 701	380 276
Årets resultat					-435 456
Belopp vid årets utgång	52 474 163	18 910 124	214 125	-986 504	-435 456

Not 11 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
SEB 2,10%	8 000 000	8 000 000
SEB 2,10%	8 000 000	8 000 000
SEB 2,10%	7 767 013	8 267 013
	23 767 013	24 267 013

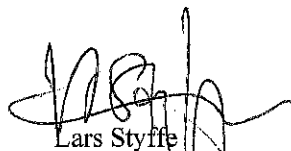
Lånen är f.n. amorteringsfria.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna utgiftsräntor	16 637	23 209
Förutbet hyror	225 058	198 039
Övriga uppl kostn & förutb int	52 440	132 107
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	309 135	368 355



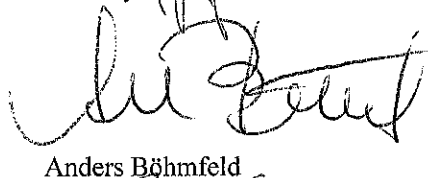
Stockholm 2014-04-29



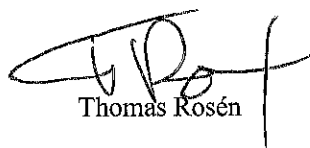
Lars Styffe



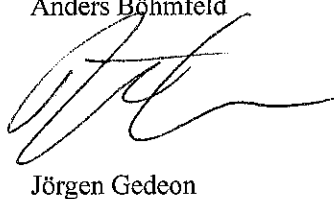
Fredrik Klang



Anders Böhmfeld



Thomas Rosén

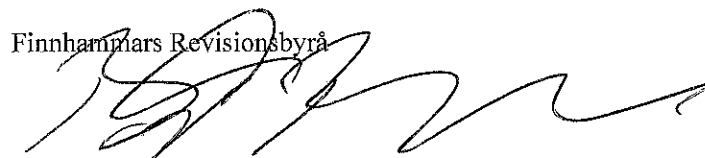


Jörgen Gedeon

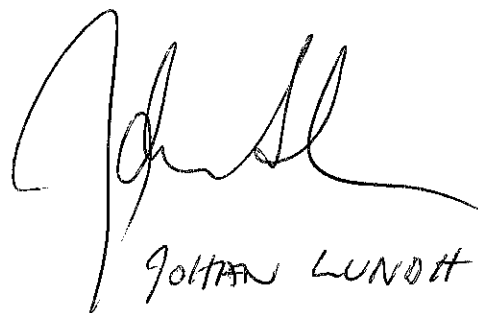
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-29

Finnhammars Revisionsbyrå



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Johan Lundström

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 2013-01-01-2013-12-31.

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 2013 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 2013-01-01-2013-12-31.

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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

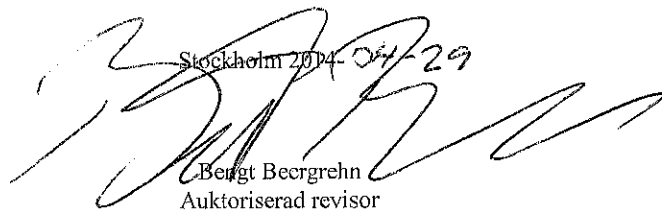
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm 2014-04-29

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Ingemar 13**

Org.nr. 769606-5460

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2013 för Bostadsrättsföreningen Ingemar 13. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

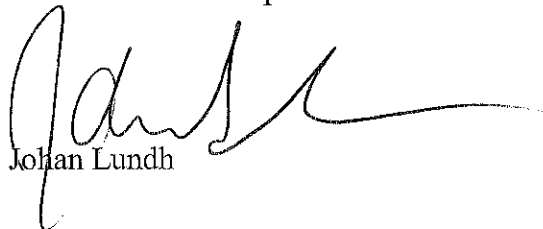
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 29 april 2014


Johan Lundh