

Årsredovisning

för

Brf Ingemar 13

769606-5460

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ingemar 13, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten sedan den 7 november 2001 och omfattar 41 bostadslägenheter, två kontorslokaler samt garage (med 25 platser). Samtliga lägenheter samt en kontorslokal är upplåtna med bostadsrätt. En lokal hyres ut med sjukgymnastik som verksamhet.

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 4 juni 2015.

Styrelsen hade sedan ordinarie stämman följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Ann-Christine Kling
Anders Böhmfeld
Irene Hemberg
Teresa Vieglin
Anna Karin Verneholt
Suppleanter
Thomas Rosén

Revisor

Finnhammars Revisionsbyrå.

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

Arvoden till styrelse

Inga arvoden har utgått under 2015.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'WB' and 'All'.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen har avtal med Asp & Berglund AB som handhar den ekonomiska förvaltningen. Från den 1 januari 2016 handhar Stockholms Fastighetsägare den ekonomiska och teknisk förvaltningen samt städning av fastigheten.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

OVK-besiktning

Genomförd, besiktningspunkter åtgärdade, nytt ventilationsaggregat för trapphuset på Ingemarsgatan är installerat.

PCB sanering

Genomförd. Mätning och sanering är gjord på det som resterade.

Radonmätning

Genomförd med gott resultat

Teknisk Långsiktig Underhållsplan

Långsiktig plan är framtagen

Spolning av stammarna

Genomförd av alla stammar i båda fastigheterna.

Isolering/värmeläckage

Ingemarsgatan, i vissa lägenheter. Isolering genomförd i de lägenheter som påtalat problem.

Fogar mellan stenplattorna på fasaden Alla fogar på nedre delen av fastigheten är ersatta av nya fogar.

Översvämning i takrännor mm Spolning av dagvattenbrunnar, pumpgrop samt stuprör är genomfört

Läckage från terrass

Besiktning är genomförd, förslag till åtgärdsplan är framtagen som ska utredas vidare. Leverantörer ska handlas upp och ombyggnation/åtgärder ska genomföras.

Hissdörrarna Ingemarsgatan

Hissen ombyggd av St.Eriks hiss enligt beviljad dispens mars 2015.

Hissen Roslagsgatan

Hissmotor är utbytt.

Brand/Rökluckorna

Rökluckorna är besiktigade och bleck monterade för att förhindra att de öppnas vid starkt solsken.

Systematiskt brandskyddsarbete

Rutiner för systematiskt brandskyddsarbete är upprättade, åtgärder efter inspektion är genomförda,

Instruktioner är upprättade samt kommunicerade till medlemmar samt i portarna.

Porttelefon

Vi har programmerat in/uppdaterat telefonnummer för porttelefonen för båda husen, ny tavla har tagits fram till Roslagsgatan.

TV
AW
AB

Utemöbler

Slipning och inoljning av utemöbler är genomfört.

Cykelförråd

Utrensning av cyklar och barnvagnar i förråden genomfört.

Ombyggnationer i lägenheterna

Instruktioner och regler är upprättat.

Information om regler och funktioner i fastigheten till nya och befintliga medlemmar. Information utarbetad, även översatt till engelska, och distribuerad till alla medlemmar.

Garageplatser

Både kölista till garaget samt rotationslista upprättade.

Serviceavtal och besiktningar

Erforderliga besiktningar är genomförda och serviceavtal är upprättade.

Medlemsinformation

Under året har 6 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 814	2 807	2 719	2 626
Resultat efter finansiella poster	262	310	-435	-380
Soliditet (%)	75	75	74	74
Låneskuld per kvm	8	8	8	9

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 288 752
årets vinst	262 498
	-1 026 254

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	195 246
i ny räkning överföres	-1 221 500
	-1 026 254

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

✓

Dr
AW
AB

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 814 053	2 807 423
Övriga rörelseintäkter		186 930	195 583
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 000 983	3 003 006
Rörelsekostnader	2		
Övriga externa kostnader	3	-1 841 517	-1 595 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-636 536	-636 536
Summa rörelsekostnader		-2 478 053	-2 231 561
Rörelseresultat		522 930	771 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 450	5 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 882	-467 039
Summa finansiella poster		-260 432	-461 869
Resultat efter finansiella poster		262 498	309 576
Resultat före skatt		262 498	309 576
Årets resultat		262 498	309 576

TV-
JAB Allev

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	90 521 349	91 036 297
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 945 400	2 066 988
Summa materiella anläggningstillgångar		92 466 749	93 103 285

Summa anläggningstillgångar

92 466 749

93 103 285

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 344	0
Övriga fordringar		78 300	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 625	71 284
Summa kortfristiga fordringar		124 269	71 284

Kassa och bank

Kassa och bank		1 497 416	1 126 638
Summa kassa och bank		1 497 416	1 126 638

Summa omsättningstillgångar

1 621 685

1 197 922

SUMMA TILLGÅNGAR

94 088 434

94 301 207

TV
CAB
AKV

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

71 384 287

71 384 287

Fond för yttre underhåll

390 492

195 246

Summa bundet eget kapital

71 774 779

71 579 533

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 288 752

-1 403 082

Årets resultat

262 498

309 576

Summa fritt eget kapital

-1 026 254

-1 093 506

Summa eget kapital

70 748 525

70 486 027

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

22 300 000

22 767 013

Summa långfristiga skulder

22 300 000

22 767 013

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

500 000

500 000

Leverantörsskulder

61 504

75 611

Skatteskulder

155 440

154 450

Övriga skulder

11 000

11 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

311 965

306 706

Summa kortfristiga skulder

1 039 909

1 048 167

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

94 088 434

94 301 207

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

24 963 000

24 963 000

Summa ställda säkerheter

24 963 000

24 963 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 957 038	1 953 687
Lokalintäkter	457 656	457 656
Garageintäkter	399 359	396 080
	2 814 053	2 807 423

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	162 820	172 025
Reparation och underhåll av fastighet	800 180	477 961
Fastighetsel	297 601	316 334
Uppvärmning fjärrvärme	25 379	35 843
Vatten och sopor	119 909	132 614
Försäkringspremier	28 442	28 382
Kabel-TV och datakommunikation	92 368	91 992
Förvaltning	179 873	191 500
Fastighetsskatt	78 110	63 173
Revisionsarvoden	20 625	18 750
Övriga kostnader	36 209	66 451
	1 841 516	1 595 025

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 4 Byggnader

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	75 391 912	73 529 419
Omklassificeringar från pågående arbeten tillbyggnad		1 862 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 391 912	75 391 912
Ingående avskrivningar	-4 329 108	-3 103 392
Omklassificeringar		-710 768
Årets avskrivningar	-514 948	-514 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 844 056	-4 329 108
Utgående redovisat värde	70 547 856	71 062 804
Taxeringsvärden byggnader	28 441 000	28 441 000
Taxeringsvärden mark	36 641 000	36 641 000
	65 082 000	65 082 000
Bokfört värde byggnader	70 547 856	71 062 804
Bokfört värde mark	19 973 493	19 973 493
	90 521 349	91 036 297

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	2 431 750	2 431 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 431 750	2 431 750
Ingående avskrivningar	-364 762	-243 174
Årets avskrivningar	-121 588	-121 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-486 350	-364 762
Utgående redovisat värde	1 945 400	2 066 988

Not 6 Förändring av eget kapital

	Insats/kapital insatser	Upplåtelse avgifter	Reparation s fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 474 163	18 910 124	195 246	-1 403 082	309 576
Disposition av föregående års resultat:			195 246	114 330	-309 576
Årets resultat					262 498
Belopp vid årets utgång	52 474 163	18 910 124	390 492	-1 288 752	262 498

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	1,48	2015-03-17	0	6 767 013
SEB	1,48	2015-03-17	0	8 000 000
SEB	1,48	2015-03-17	0	8 000 000
Stadshypotek 831791	0,93	2016-01-01	6 760 000	0
Stadshypotek 831792	0,87	2016-03-01	7 780 000	0
Stadshypotek 831793	1,25	2019-03-01	7 760 000	0
			22 300 000	22 767 013
Kortfristig del av långfristig skuld			500 000	500 000

Stockholm 2016- 05 - 02


Anders Böhmfeld


Irene Hemberg


Ann-Christine Kling


Anna Karin Verneholt


Teresa Vieglin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 05 - 03

Finnhammars Revisionsbyrå


Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Ingemar 13**
Org.nr. 769606-5460

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 13 för år 2015-01-01—2015-12-31.

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 revisionsd 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 2015 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 Bostadsrättsföreningen Ingemar 13 för år 2015-01-01—2015-12-31.

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 revisionsd 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 2016-05-03



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor