



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 2014-01-01—2014-12-31.

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 2014 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 2014-01-01—2014-12-31.

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 2015-05-28

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Ingemar 13

769606-5460

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Ingemar 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 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 8 maj 2014.
Extra stämma hölls den 16 november 2014.

Styrelsen hade sedan ordinarie stämman följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Lars Styffe
Jörgen Gedeon
Fredrik Klang
Tomas Rosén

Suppleanter

Anna Karin Verneholt
Irene Hemberg

Revisor

Finnhammars Revisionsbyrå

Styrelsen har sedan extra stämman haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Ann-Christine Kling
Anders Böhmfeld
Irene Hemberg
Tomas Rosén
Anna Karin Verneholt

Suppleanter

Teresa Vieglin

Revisor

Finnhammars Revisionsbyrå.

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

Arvoden till styrelse

Inga arvoden har utgått under 2014.

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.

Från den 1 december har Fastighetsägarna i Stockholm övertagit städning, fastighetsskötsel och teknisk 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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ny sopanläggning har installerats. Spolning av stammar har delvis gjorts i huset på Ingemarsgatan.

Efter den extra årsstämman har leverantör av teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning bytts ut.

Arbetet har sedan koncentrerats på att säkerställa att nödvändiga besiktningar genomförs, att de miljöåtagande som föreningen har genomförs och ev. brister åtgärdas, att hissdörrarna som skapat många driftavbrott har ersatts av ljusdioder, att långsiktig och kortsiktig underhållsplan tas fram mm.



Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 807	2 719	2 626	2 648
Resultat efter finansiella poster	310	-435	-380	-53
Soliditet (%)	75	74	74	74
Låneskuld per kvm	8	8	9	9

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 403 082
årets vinst	309 576
	-1 093 506

behandlas så att	
avsätts till fond för yttre underhåll	195 246
i ny räkning överförs	-1 288 752
	-1 093 506

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



Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 807 423	2 719 466
Övriga rörelseintäkter		195 583	187 671
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 003 006	2 907 137
Rörelsekostnader	2		
Övriga externa kostnader		-1 595 025	-2 088 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 536	-582 358
Summa rörelsekostnader		-2 231 561	-2 670 566
Rörelseresultat		771 445	236 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 170	7 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 039	-679 502
Summa finansiella poster		-461 869	-672 027
Resultat efter finansiella poster		309 576	-435 456
Resultat före skatt		309 576	-435 456
Årets resultat		309 576	-435 456

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	91 036 297	90 399 520
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	2 066 988	3 340 301
Summa materiella anläggningstillgångar		93 103 285	93 739 821

Summa anläggningstillgångar

93 103 285

93 739 821

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 284	89 486
Summa kortfristiga fordringar		71 284	91 198

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		15 776	15 776
---------------------------------	--	--------	--------

Kassa och bank

Kassa och bank		1 110 862	625 643
----------------	--	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar

1 197 922

732 617

SUMMA TILLGÅNGAR

94 301 207

94 472 438

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 384 287	71 384 287
Reservfond		195 246	214 125
Summa bundet eget kapital		71 579 533	71 598 412
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 403 082	-986 505
Årets resultat		309 576	-435 456
Summa fritt eget kapital		-1 093 506	-1 421 961
Summa eget kapital		70 486 027	70 176 451
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	22 767 013	23 267 013
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	500 000	500 000
Leverantörsskulder		75 611	36 975
Skatteskulder		154 450	164 977
Övriga skulder		11 400	17 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 706	309 136
Summa kortfristiga skulder		1 048 167	1 028 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 301 207	94 472 438

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*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

	2014	2013
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 953 687	1 910 006
Lokalintäkter	457 656	421 380
Garageintäkter	396 080	388 080
	2 807 423	2 719 466

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	73 529 419	73 529 419
Ingående anskaffningsvärden, mark	19 973 493	19 973 493
Omklassificeringar från maskiner och andra tillgångar	1 862 493	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 365 405	93 502 912
Ingående avskrivningar	-3 103 392	-2 735 745
Omklassificeringar	-710 768	
Årets avskrivningar	-514 948	-367 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 329 108	-3 103 392
Utgående redovisat värde	91 036 297	90 399 520
Taxeringsvärde byggnader	28 441 000	28 441 000
Taxeringsvärde mark	36 641 000	36 641 000

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 294 243	4 294 243
Omklassificeringar till byggnader	-1 862 493	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 431 750	4 294 243
Ingående avskrivningar	-953 942	-739 231
Omklassificeringar	710 768	
Årets avskrivningar	-121 588	-214 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-364 762	-953 942
Utgående redovisat värde	2 066 988	3 340 301

Not 5 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	214 125	-986 505	-435 456
Disposition av föregående års resultat:				-435 456	435 456
Avsättning till fond för yttre underhåll			195 246	-195 246	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-214 125	214 125	
Årets resultat					447 564
Belopp vid årets utgång	52 474 163	18 910 124	195 246	-1 403 082	447 564

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	1,48	2015-03-17	7 267 013	7 767 013
SEB	1,48	2015-03-17	8 000 000	8 000 000
SEB	1,48	2015-03-17	8 000 000	8 000 000
			23 267 013	23 767 013

Kortfristig del av långfristig skuld	500 000	500 000
--------------------------------------	---------	---------

Stockholm 28/5 2015



Anders Böhmfeld



Thomas Rosén



Irene Hemberg



Ann-Christine Kling



Anna Karin Verneholt

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-28

Finnhammars Revisionsbyrå



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Resultatrapport ÅRL

	Period	Ackumulerat	Period fg år
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning			
3011 Årsavgifter	1 953 686,92	1 953 686,92	1 910 006,00
3013 Hyresintäkter momsfr lokaler	457 656,00	457 656,00	421 380,00
3015 Hyresintäkter momsfr garage	406 880,00	406 880,00	388 080,00
3016 Hyresintäkter övr objekt	69 146,00	69 146,00	69 146,00
3070 Kabel-TV	113 400,00	113 400,00	113 400,00
3085 Hyresbortf garage mm momsfr	-10 800,00	-10 800,00	0,00
3740 Öresutjämning	-4,92	-4,92	0,00
Summa nettoomsättning	2 989 964,00	2 989 964,00	2 902 012,00
Övriga rörelseintäkter			
3990 Övr ersättningar & intäkter	13 042,00	13 042,00	5 125,00
Summa övriga rörelseintäkter	13 042,00	13 042,00	5 125,00
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	3 003 006,00	3 003 006,00	2 907 137,00
RÖRELSENS KOSTNADER			
Råvaror och förnödenheter			
4020 Hyra underhåll entremattor	-42 489,00	-42 489,00	-46 352,00
4120 Städskostnad	-129 536,00	-129 536,00	-141 972,00
4130 Sotning/ventilation	0,00	0,00	-22 400,00
4141 OVK besiktning	0,00	0,00	-19 718,00
4142 Hissbesiktning	-2 375,00	-2 375,00	-2 313,00
4310 Reparation bostad ue	-27 366,00	-27 366,00	-75 818,50
4320 Reparation lokaler ue	-6 192,00	-6 192,00	-34 960,50
4330 Reparation gem.utrym ue	-29 257,50	-29 257,50	-35 969,00
4331 Reparation hiss	-31 882,00	-31 882,00	-26 243,00
4340 Reparation installationer ue	-238 648,00	-238 648,00	-136 257,00
4350 Reparation byggnad ue	-114 332,00	-114 332,00	-448 043,00
4360 Reparation mark ue	-27 908,85	-27 908,85	-25 316,00
4610 Fastighetsel	-316 334,00	-316 334,00	-339 657,00
4623 Uppvärmning fjärrvärme	-35 843,00	-35 843,00	-95 255,00
4630 Vatten	-53 240,00	-53 240,00	-55 655,00
4640 Sophämtning	-79 374,00	-79 374,00	-107 453,00
4711 Försäkringspremier	-28 382,00	-28 382,00	-26 908,00
4760 Kabel-TV	-31 540,00	-31 540,00	-30 864,00
4761 Datakommunikation avtal	-60 452,00	-60 452,00	-60 452,00
4780 Teknisk förvaltning	-112 500,00	-112 500,00	-112 500,00
4781 Förvaltning grundavtal	-79 000,00	-79 000,00	-79 000,00
Summa råvaror och förnödenheter	-1 446 651,35	-1 446 651,35	-1 923 106,00
Övriga varu- och materialkostnader			
4800 Fastighetsskatt	-63 173,00	-63 173,00	-83 775,00
Summa Övriga varu- och materialkostnader	-63 173,00	-63 173,00	-83 775,00

Resultatrapport ÄRL

	Period	Ackumulerat	Period fg år
BRUTTOVINST	1 493 181,65	1 493 181,65	900 256,00
Övriga externa kostnader			
6211 Telefon	-2 578,00	-2 578,00	-2 689,00
6420 Revisionsarvoden	-18 750,00	-18 750,00	-16 250,00
6550 Konsultarvoden	0,00	0,00	-32 000,00
6570 Bankkostnader	-2 583,00	-2 583,00	-2 604,00
6590 Övriga externa tjänster	-28 109,00	-28 109,00	0,00
6980 Föreningsavgifter	-4 950,00	-4 950,00	-5 008,00
Summa övriga externa kostnader	-56 970,00	-56 970,00	-58 551,00
Avskrivningar			
7821 Avskrivningar på byggnader	-514 948,00	-514 948,00	-156 203,00
7822 Avskrivning nybyggnation	0,00	0,00	-147 348,00
7823 Avskrivning balkonger	0,00	0,00	-63 674,00
7824 Avskrivning på tillbyggnad	-0,00	-0,00	-64 096,00
7828 Avskrivning sänk.dörrar	0,00	0,00	-29 450,00
7829 Avskriv. värmepump 5%	-121 588,00	-121 588,00	-121 587,00
Summa avskrivningar	-636 536,00	-636 536,00	-582 358,00
Övriga rörelsekostnader			
7990 Övriga fastighetskostnader	-28 230,75	-28 230,75	-22 775,75
Summa övriga rörelsekostnader	-28 230,75	-28 230,75	-22 775,75
RÖRELSERESULTAT	771 444,90	771 444,90	236 571,25
Finansiella poster			
8300 Ränteintäkter (gruppkonto)	5 140,69	5 140,69	7 475,12
8313 Ränteint hyresfordringar	29,00	29,00	0,00
8410 Räntekostn för långfr skulder	-465 583,00	-465 583,00	-678 640,00
8422 Dröjsmålsräntor för levskulder	-542,00	-542,00	0,00
8423 Kostnadsräntor skatter och avg	-914,00	-914,00	-862,00
Summa finansiella poster	-461 869,31	-461 869,31	-672 026,88
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	309 575,59	309 575,59	-435 455,63
Årets resultat			
8999 Årets resultat	-309 575,59	-309 575,59	435 455,63
Summa årets resultat	-309 575,59	-309 575,59	435 455,63
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 003 006,00	-3 003 006,00	-2 907 137,00
BERÄKNAT RESULTAT	0,00	0,00	0,00