

Årsredovisning

för

Brf Ingemar nr 9

716417-5908

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Ingemar nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Ingemar 9 byggdes 1906 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är 2659 kvm varav 2523 kvm utgör lägenhetsyta och 136 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1041 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har bedrivits i egen regi.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Reparation av gårdstak

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Kontrakt med ny hyresgäst, Adamsberg Fastighetsförvaltning

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Bredband	2008	
Tak	2011	
Hissanläggning	2011	
Markanläggning	2011-2012	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Fönsterrenovering	2015	ca 1,1 MSEK

a

Medlemsinformation

Fastigheten består av 46 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler, 14 st garageplatser samt 4 p-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Adamsberg Fastighetsförvaltning	66 kvm	2018-01-31
7 Above AB	70 kvm	2016-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Thomas Strandin	Ordförande
Carl Werner	Kassör
Emanuel Higwall	Ledamot
Torbjörn Kronlund	Ledamot
Marika Khodr	Ledamot (avgått på egen begäran 1/1-15)
Rebecca Thörner	Suppleant
Kennet Joelsson	Suppleant

Revisor har varit Marika Peterson, revisorssuppleant har varit Carina Fornegård.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2014. Extrastämma hölls den 17 september 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse avseende 2014 kommer att utbetalts med 42 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 58 542 000 kr varav 34 049 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 55 600 000 kr samt lokaler 2 942 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 665 628	1 615 228	1 534 499	1 346 049
Resultat efter fin. poster	-312 178	-265 722	-274 188	-356 815
Soliditet	32	33	33	33
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	479	479	479	407
Lån / kvm bostadsrättsyta	3 821	3 879	3 936	3 437
Elkostnad / kvm totalyta	18	16	35	28
Värmekostnad / kvm totalyta	140	161	145	133
Vattenkostnad / kvm totalyta	16	16	18	14
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	66	3	6	3

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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-680 556
årets förlust	-312 178
	-992 734

behandlas så att	
reservering yttre fond	175 626
ianspråktagande yttre fond	-127 299
i ny räkning överföres	-1 041 061
	-992 734

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

ow

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 665 628	1 615 228
Summa rörelseintäkter		1 665 628	1 615 228
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 150 064	-932 652
Övriga externa kostnader	3	-97 260	-120 268
Arvoden och personalkostnader	4	-55 200	-55 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-480 517	-487 708
Summa rörelsekostnader		-1 783 041	-1 595 825
Rörelseresultat		-117 413	19 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		531	1 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 296	-286 262
Summa finansiella poster		-194 765	-285 126
Resultat efter finansiella poster		-312 178	-265 723
Resultat före skatt		-312 178	-265 723
Årets resultat		-312 178	-265 723

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 989 070	14 468 212
Bredband	6	5 500	6 875
Summa materiella anläggningstillgångar		13 994 570	14 475 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 997 370	14 477 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	9 527
Övriga fordringar		36 929	36 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	66 863	14 419
Summa kortfristiga fordringar		103 792	60 908
Kassa och bank			
Kassa och bank		392 822	398 813
Summa kassa och bank		392 822	398 813
Summa omsättningstillgångar		496 614	459 721
SUMMA TILLGÅNGAR		14 493 984	14 937 608

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 064 809	5 064 809
Fond för yttre underhåll		302 926	127 300
Övriga fonder		227 850	210 450
Summa bundet eget kapital		5 595 585	5 402 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-680 556	-239 207
Årets resultat		-312 178	-265 723
Summa fritt eget kapital		-992 734	-504 930
Summa eget kapital		4 602 851	4 897 629
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 639 514	9 786 145
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-147 792	-144 732
Summa långfristiga skulder		9 491 722	9 641 413
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		147 792	144 732
Leverantörsskulder		72 894	77 842
Övriga skulder		1	25 797
Förutbetalda avgifter och hyror		102 996	125 560
Upplupna kostnader	10	75 728	24 635
Summa kortfristiga skulder		399 411	398 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 493 984	14 937 608
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		10 186 000	10 186 000
Summa ställda säkerheter		10 186 000	10 186 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

OW

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-5,0 %
Stambyte	2,5 %
Värmeanläggning	5,0 %
Hissanläggning	2,5 %
Tak	5,0 %
Markanläggning	2,0 %
Sopkärl	33,3 %
Installationer	5,0 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 208 243	1 208 243
Hysesintäkter lokaler	228 670	185 134
Hysesintäkter garage	175 889	175 890
Deb. fastighetsskatt	27 361	20 447
Pantförskrivningsavgift	7 537	7 080
Överlåtelseavgift	8 886	9 965
Administrativ avgift	100	0
Öres- och kronutjämning	-32	-25
Återbetaln. all Framtid	8 974	8 494
	1 665 628	1 615 228

OW

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Hyresrätt	0	2 770
Dörrar och lås	0	9 778
VA	0	49 875
Värme	43 869	47 509
Hissar	4 288	3 706
Portar	0	10 250
Tak	381 688	5 000
Fönster	0	13 281
Gård	450	6 019
Vattenskada	2 860	0
Övriga rep./underhåll	12 500	0
Städning extradebiteringar	4 000	4 233
Sotning	0	45 294
Övr besiktn/kontroll	0	2 288
Serviceavtal	4 530	4 371
Hiss serviceavtal	17 061	9 301
Elavgifter	47 567	41 466
Uppvärmning	373 414	426 160
Vatten	43 861	42 300
Sophämtning	29 716	32 679
Grovsopor	8 289	8 270
Fastighetsförsäkring	57 307	52 099
Kabel-tv	7 316	7 310
Bredband	28 380	26 032
Fastighetsskatt	29 420	29 420
Kommunal fastighetsavgift	53 548	53 240
	1 150 064	932 651

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Hyra av inventarier och verktyg	21 587	35 990
Förbrukningsmaterial	5 103	0
Trivselkostnader	2 080	478
Administration, kontorsmateriel	2 976	1 542
Styrelseomkostnader	2 924	3 150
Revisionsarvode extern revisor	6 300	6 388
Möteskostnader	950	150
Arvode ekonomisk förvaltn.	46 912	46 912
Konsultarvoden	0	17 500
Bankkostnader	3 268	3 248
Medlems- och föreningsavgifter	5 160	4 910
	97 260	120 268

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	42 000	42 000
Sociala avgifter	13 200	13 197
	55 200	55 197

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 530 613	17 518 175
Inköp		12 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 530 613	17 530 613
Ingående avskrivningar	-5 183 899	-4 704 758
Årets avskrivningar	-479 142	-479 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 663 041	-5 183 899
Utgående redovisat värde	11 867 572	12 346 714
Taxeringsvärden byggnader	24 493 000	24 493 000
Taxeringsvärden mark	34 049 000	34 049 000
	58 542 000	58 542 000
Bokfört värde byggnader	11 867 572	12 346 714
Bokfört värde mark	2 121 497	2 121 497
	13 989 069	14 468 211

Not 6 Bredband

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 500	27 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 500	27 500
Ingående avskrivningar	-20 625	-19 250
Årets avskrivningar	-1 375	-1 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 000	-20 625
Utgående redovisat värde	5 500	6 875

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	0	0
Förutbetalt Ikano Bank - tvättstuga	0	0
Förutbetalt serviceavtal hiss	411	353
Förutbetalt bredband	2 365	2 365
Förutbetalt vatten	4 160	4 341
Förutbetald försäkring Trygg Hansa	59 927	0
Upplupen intäkt debiterad fastighetsskatt	0	7 360
	66 863	14 419

CW

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre & balkong	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 258 541	3 806 268	337 750	-239 207	-265 723
Reservering yttre fond			175 626	-175 626	
Reservering balkongfond			17 400		
Disposition av föregående års resultat:				-265 723	265 723
Årets resultat					-312 178
Belopp vid årets utgång	1 258 541	3 806 268	530 776	-680 556	-312 178

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,26	rörligt	4 594 386	4 688 150
Swedbank Hypotek AB	2,17	2016-04-25	1 545 128	1 597 995
Swedbank Hypotek AB	1,26	rörligt	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek AB	1,25	rörligt	2 000 000	2 000 000
Avgår kortfristig del			-147 792	-144 732
			9 491 722	9 641 413

OW

Not 10 Upplupna kostnader

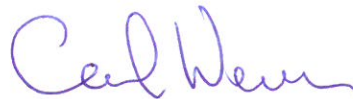
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	6 000	5 700
Upplupet styrelsearvode	42 000	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 200	0
Upplupen kostnad el	4 761	0
Upplupen räntekostnad	9 768	18 935
	75 729	24 635

Stockholm den

18/5-2015



Thomas Strandin
Ordförande



Carl Werner
Kassör



Emanuel Higwall
Ledamot



Torbjörn Kronlund
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

22, 5 2015



Marika Peterson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingemar nr 9, 716417-5908.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingemar nr 9 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.

Uttalande:

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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingemar nr 9 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-05-22



Mårika Petersson
Extern revisor