

Årsredovisning

för

Brf Ingemar nr 9

716417-5908

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ingemar nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har bedrivits i egen regi.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fönsterrenovering av samtliga lägenheter
 - Takreparation av gårdshus.
- Åtgärderna har kostnadsförts i sin helhet under 2015

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga väsentliga händelser

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Bredband	2008
Tak	2011
Hissanläggning	2011
Markanläggning	2011-2012
Fönsterrenovering	2015
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Måning gårdshustak	2016

Medlemsinformation

Fastigheten består av 46 st medlemslägenheter varav 9 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
Kennet Joelsson	Ledamot
Torbjörn Kronlund	Ledamot
Nicklas Möller	Ledamot
Emanuel Higwall	Suppleant

Revisor har varit Marika Peterson. Revisorssuppleant har varit Casper Bångstad.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse avseende 2015 kommer att utbetalas 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 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 714 566	1 665 628	1 615 228	1 534 499
Resultat efter fin. poster	-2 326 168	-312 178	-265 722	-274 188
Soliditet	16	32	33	33
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	479	479	479	479
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 560	3 821	3 879	3 936
Elkostnad / kvm totalyta	15	18	16	35
Värmekostnad / kvm totalyta	135	140	161	145
Vattenkostnad / kvm totalyta	17	16	16	18
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	0	66	3	6

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	-1 041 061
årets förlust	-2 326 168
	-3 367 229

behandlas så att	
reservering yttre fond	175 626
ianspråktagande yttre fond	-175 626
i ny räkning överföres	-3 367 229
	-3 367 229

lanspråktagandet av den yttre fonden avser en del av kostnaderna för fönsterrenoveringen.

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

Resulträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 714 565	1 665 628
Summa rörelseintäkter		1 714 565	1 665 628
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 293 784	-1 150 064
Övriga externa kostnader	3	-94 474	-97 260
Arvoden och personalkostnader	4	-55 196	-55 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-480 167	-480 517
Summa rörelsekostnader		-3 923 621	-1 783 041
Rörelseresultat		-2 209 056	-117 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		272	531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 384	-195 296
Summa finansiella poster		-117 112	-194 765
Resultat efter finansiella poster		-2 326 168	-312 178
Resultat före skatt		-2 326 168	-312 178
Årets resultat		-2 326 168	-312 178

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 510 278	13 989 070
Bredband	6	4 125	5 500
Summa materiella anläggningstillgångar		13 514 403	13 994 570
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 517 203	13 997 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 349	0
Övriga fordringar		38 297	36 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	82 215	66 863
Summa kortfristiga fordringar		130 861	103 792
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		531 475	392 822
Summa kassa och bank		531 475	392 822
Summa omsättningstillgångar		662 336	496 614
SUMMA TILLGÅNGAR		14 179 539	14 493 984

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 064 809	5 064 809
Fond för yttre underhåll		351 253	302 926
Övriga fonder		245 250	227 850
Summa bundet eget kapital		5 661 312	5 595 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 041 061	-680 556
Årets resultat		-2 326 168	-312 178
Summa fritt eget kapital		-3 367 229	-992 734
Summa eget kapital		2 294 083	4 602 851
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 506 083	9 639 514
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-153 036	-147 792
Summa långfristiga skulder		11 353 047	9 491 722
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		153 036	147 792
Leverantörsskulder		192 398	72 894
Övriga skulder		0	1
Förutbetalda avgifter och hyror		111 006	102 996
Upplupna kostnader	10	75 969	75 728
Summa kortfristiga skulder		532 409	399 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 179 539	14 493 984
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		11 736 000	10 186 000
Summa ställda säkerheter		11 736 000	10 186 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer 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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 208 243	1 208 243
Hysesintäkter lokaler	253 337	228 670
Hysesintäkter garage	174 854	175 889
Hysesintäkter förråd	6 600	0
Ei	3 600	0
Deb. fastighetsskatt	27 361	27 361
Andrahandsuthyrning	6 672	0
Pantförskrivningsavgift	5 778	7 537
Överlåtelseavgift	8 901	8 886
Administrativ avgift	0	100
Öres- och kronutjämning	-24	-32
Återbetaln. all Framtid	12 330	8 974
Övriga rörelseintäkter	6 914	0
	1 714 566	1 665 628

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Tvättstuga	7 128	0
Dörrar och lås	850	0
VA	11 993	0
El	3 060	0
Värme	5 584	43 869
Hissar	45 180	4 288
Städning grundavtal	4 000	0
Tak	494 970	381 688
Fönster	1 968 025	0
Källarutrymme	35 500	0
Gård	4 046	450
Vattenskada	14 112	2 860
Övriga rep./underhåll	0	12 500
Städning extradebiteringar	581	4 000
Övr besiktn/kontroll	6 438	0
Serviceavtal	4 708	4 530
Hiss serviceavtal	11 632	17 061
Garage och p-platser	3 769	0
Brandskydd	2 292	0
Elavgifter	40 129	47 567
Uppvärmning	358 873	373 414
Vatten	46 183	43 861
Sophämtning	30 950	29 716
Grovsopor	11 692	8 289
Fastighetsförsäkring	59 927	57 307
Kabel-tv	7 304	7 316
Bredband	30 745	28 380
Fastighetsskatt	29 420	29 420
Kommunal fastighetsavgift	54 692	53 548
	3 293 783	1 150 064

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Hyra av inventarier och verktyg	21 312	21 587
Förbrukningsmaterial	4 960	5 103
Trivselkostnader	0	2 080
Administration, kontorsmateriel	1 571	2 976
Styrelseomkostnader	3 600	2 924
Revisionsarvode extern revisor	7 000	6 300
Möteskostnader	940	950
Arvode ekonomisk förvaltn.	46 912	46 912
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	300	0
Bankkostnader	2 719	3 268
Medlems- och föreningsavgifter	5 160	5 160
	94 474	97 260

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	42 000	42 000
Sociala avgifter	13 196	13 200
	55 196	55 200

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 530 613	17 530 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 530 613	17 530 613
Ingående avskrivningar	-5 663 041	-5 183 899
Årets avskrivningar	-478 792	-479 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 141 833	-5 663 041
Utgående redovisat värde	11 388 780	11 867 572
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	11 388 780	11 867 572
Bokfört värde mark	2 121 497	2 121 497
	13 510 277	13 989 069

Not 6 Bredband

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 500	27 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 500	27 500
Ingående avskrivningar	-22 000	-20 625
Årets avskrivningar	-1 375	-1 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 375	-22 000
Utgående redovisat värde	4 125	5 500

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 728	0
Förutbetalt serviceavtal hiss	5 055	411
Förutbetalt bredband	0	2 365
Förutbetalt vatten	0	4 160
Förutbetald försäkring Trygg Hansa	63 210	59 927
Upplupen intäkt andrahandsuthyrning	2 222	0
	82 215	66 863

45

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Fond balkong	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 064 809	302 926	227 850	-680 556	-312 178
Reservering yttre fond		175 626		-175 626	
lanspråktagande fond		-127 299		127 299	
Reservering balkongfond			17 400		
Disposition av föregående års resultat:				-312 178	312 178
Årets resultat					-2 326 168
Belopp vid årets utgång	5 064 809	351 253	245 250	-1 041 061	-2 326 168

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,26	rörligt	4 500 622	4 594 386
Swedbank Hypotek AB	2,17	2016-04-25	1 489 086	1 545 128
Swedbank Hypotek AB	1,26	rörligt	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek AB	1,25	rörligt	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,78	2020-06-17	1 266 375	0
Swedbank Hypotek AB	0,86	rörligt	750 000	0
			11 506 083	9 639 514
Kortfristig del av långfristig skuld			-153 036	-147 792

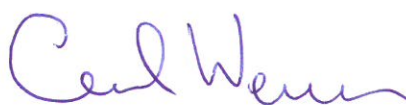
Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	6 500	6 000
Upplupet styrelsearvode	42 000	42 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 200	13 200
Upplupen kostnad el	3 865	4 761
Upplupen räntekostnad	10 404	9 768
	75 969	75 729

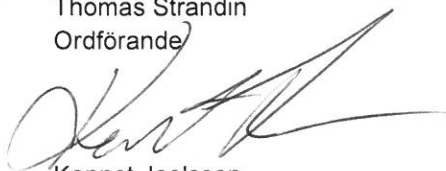
Stockholm 25/5-2016



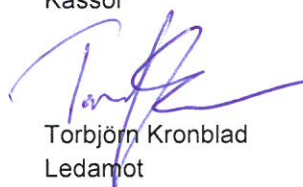
Thomas Strandin
Ordförande



Carl Werner
Kassör



Kennet Joelsson
Ledamot



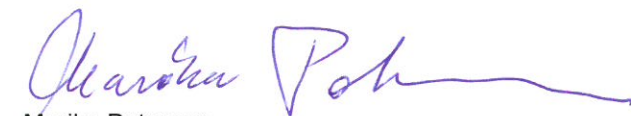
Torbjörn Kronblad
Ledamot



Nicklas Möller
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 27/5 2016



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 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 BFNs allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1, (K2 BRF), 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 BFNs allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1, (K2 BRF), 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 och K2 BRF. 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 resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingemar nr 9 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 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.

Uttalanden:

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

Stockholm 2016-05-27



Marika Petersson
Extern revisor