

Årsredovisning

för

Brf Ingemar 8

702000-9960

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Ingemar 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Ingemar 8 registrerades 2003-12-11 efter ombildning. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-11 hos Bolagsverket.

Föreningens ändamål

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

Allmänt

Föreningen kännetecknas av en god ekonomi med en rejäl kassa, låg skuldsättning och låga avgifter. Styrelsens avsikt är att fortsätta på den vägen. Föreningens kassa uppgick på balansdagen till 1 640 113 kr, och lånen uppgår 1 063 800 kr vilket ger en nettokassa* om 576 313 kr. Årets resultat blev svagt negativt, men viktigare är att föreningens kassaflöde under 2013 täckte de investeringar som gjordes under 2013. Ett exempel på en stor investering som gjorts under 2013 är installationen av fiberbaserat bredband som belastar 2013 års räkenskaper. Under början av 2014 har föreningen även gjort fler nödvändiga investeringar som belastar 2014 års räkenskaper. Många av de större och mer kostsamma investeringarna har redan gjorts av föreningen vilket skapar bra förutsättningar för en fortsatt god ekonomi utan avgiftshöjningar. Styrelsen avser att under 2014 försöka minska föreningens kostnader för värme, vilket idag är en av de största kostnaderna för föreningen.

* Kassa och Bank minus långfristiga skulder.

Föreningen arbetar efter den fastslagna underhållsplanen som löper ut 2014. Föreningens tekniska förvaltare Hansson & Hööglund arbetar tillsammans med styrelsen för att ta fram en ny underhållsplan.

Förenings- och styrelsefrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2013.

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft 9 protokollförda styrelsemöten samt däremellan kontinuerlig kontakt, främst genom e-post, i löpande föreningsfrågor. Styrelsearbetet har organiserats så att de enskilda ledamöterna haft olika ansvarsområden samt vid behov medverkat i specifika projekt. Samtliga frågor har diskuterats gemensamt och besluten har fattats enhälligt.

W
14

Vid 2013 års ordinarie stämma avgick Erik E. Byström, Mia Lavett och Anna Jansson. Vid stämman valdes Natalie Lindgren och Jacob Lundqvist till ordinarie ledamöter. Styrelsen bestod efter stämman av ordinarie ledamöterna Johan Brunsell, Eva Holmberg, Carl Axberg, Bertil Hagqvist, Natalie Lindgren och Jacob Lundqvist. Under året har Bertil Hagqvist och Carl Axberg avgått från sina uppdrag. Styrelsen har således haft följande sammansättning.

Mia Lavett	Ordinarie ledamot t.o.m. 2013-04-09
Erik E. Byström	Ordinarie ledamot och kassör t.o.m. 2013-04-09
Anna Jansson	Ordinarie ledamot t.o.m. 2013-04-09
Johan Brunsell	Ordinarie ledamot
Eva Holmberg	Ordinarie ledamot
Carl Axberg	Ordinarie ledamot och ordförande t.o.m. 2013-08-14
Bertil Hagqvist	Ordinarie ledamot t.o.m. 2013-08-14
Natalie Lindgren,	Suppleant t.o.m. 2013-04-09, ordinarie ledamot f.o.m. 2013-04-09 och ordförande f.o.m. 2013-08-14
Jacob Lundqvist,	Suppleant t.o.m. 2013-04-09, ordinarie ledamot och kassör f.o.m. 2013-04-09
Markus Takanen	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, internrevisor har varit Stephanie Sandelin.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Styrelsen hade upphandlat Lothumgruppen AB att ansvara för den tekniska förvaltningen inklusive jour från 2012-11-12. Detta avtal sade styrelsen upp till upphörande per den 1 juli 2013. Styrelsen har på nytt handlat upp teknisk förvaltning av leverantören Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB per den 1 oktober 2013. I samband med bytet av leverantör har arbetet med framtagandet av en ny underhållsplan fördröjts men är nu pågående.

Bredbandsinstallationen som upphandlades av Ownit har genomförts under året. Ett nytt avtal med Com Hem har handlats upp som halverar föreningens kostnad för det analoga tv-utbudet från 1 januari 2014. En ny snöröjningsleverantör, TS Gruppen AB, handlades upp i oktober 2013. I samband med detta monterades viss säkerhetsutrustning på husens tak för att uppfylla branschens krav. I syfte att ytterligare öka trivselen i de gemensamma utrymmena har städning handlats upp av Anders Lindberg Städservice AB. I enlighet med tidigare fastslagen plan har stickledningarna till husens stammar spolats i november 2013. Dessutom bekräftar leverantören att föreningens stammar är i bra skick. Fuktskador har uppstått i ett flertal hushåll under året vilket kommer att resultera i vissa kostnader för föreningen som dock kommer att belasta resultatet för 2014 års räkenskapsår. Stambyte har skett i Daniel Edvardssons lägenhet i samband med byggandet av råvinden.

ES

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ingemar 8. Denna uppfördes 1895-97 och består av två delar: gathus och gårdshus. Den totala ytan är 2 486 kvm.

Föreningens fastighet består av 39 st medlemslägenheter varav 4st överlåtits under året.

Byggandet av Daniel Edvardssons vind blev färdigställt och slutbesiktigat i februari 2013. Detta innebär att ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen har ökat från 2 281 kvm till 2 321 kvm. Andelstalen ska därmed justeras i motsvarande mån. Detta hade av förbiseende inte gjorts per balansdagen. Meddelande kommer att gå ut till medlemmarna när detta gjorts. Aktuell medlemsavgift kommer att regleras och i praktiken berör det i princip endast aktuell medlem då avgiften justeras i direkt förhållande till den ökade boytan.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Butik	48 m2	2014-08-31
Praktik	116 m2	2014-06-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 53 412 000 kr varav 31 136 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 51 000 000 kr samt lokaler 2 412 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 a av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1% av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	395	395	399	383	383
Lån/kvm bostadsrättsyta	466	466	466	466	480
Elkostnad/kvm totalyta	9	8	10	19	11
Värmekostnad/kvm totalyta	157	157	117	159	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	15	17	16

Lån/kvm bostadsrättsyta år 2009 och 2008 är korrigerade siffror från tidigare år då uträkningen misstämte.

58

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-403 741
reservering yttre fond enligt stagdar	-160 236
årets förlust	-16 742
	-580 719

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-580 719

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

4) 8

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 216 895	1 183 125
Övriga rörelseintäkter		10 453	9 298
		1 227 348	1 192 423
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-124 053	-88 209
Driftskostnader		-283 663	-169 608
Taxebundna kostnader		-479 922	-480 154
Administrationskostnader		-105 963	-132 972
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-71 310	-74 675
Avskrivningar		-166 719	-157 360
		-1 231 630	-1 102 978
Rörelseresultat		-4 282	89 445
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14 436	9 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 896	-33 237
		-12 460	-23 579
Resultat efter finansiella poster		-16 742	65 866
Årets resultat		-16 742	65 866

U S

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	3 303 234	3 430 169
Markanläggning	4	644 910	670 629
Maskiner och Inventarier	5	174 305	48 056
		4 122 449	4 148 854

Summa anläggningstillgångar

4 122 449

4 148 854

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		46 536	42 590
Förutbetalda kostnader	6	42 717	34 247
		89 253	76 837

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 640 113

1 550 311

1 729 366

1 627 148

Summa tillgångar

5 851 815

5 776 002

u
S
g

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

181 438

181 438

Upplåtelseavgifter

3 896 197

3 896 197

Fond för yttre underhåll

445 949

285 713

Balkongfond

72 000

63 000

4 595 584

4 426 348

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-563 977

-469 607

Årets resultat

-16 742

65 866

-580 719

-403 741

Summa eget kapital

4 014 865

4 022 607

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

1 063 800

1 063 800

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

102 718

67 092

Depositioner

330 000

330 000

Upplupna kostnader

9

66 862

88 588

Förutbetalda avgifter och hyror

273 570

203 915

Summa kortfristiga skulder

773 150

689 595

Summa eget kapital och skulder

5 851 815

5 776 002

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar

2 118 300

2 118 300

2 118 300

2 118 300

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar *	5,00 %	5,00 %
Värmeanläggning	5,00 %	5,00 %
Takrenovering	5,00 %	5,00 %
Markanläggning	2,85 %	2,85 %
Maskiner	6,67 %	6,67 %
Installationer	6,67 %	0,00 %

* Fastighetsförbättringar skrivs av med 4-5 %.

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	900 431	900 431
Hysesintäkter lokaler	283 254	282 200
Övriga Serviceavgifter	0	495
Hysesintäkt bredband	33 210	0
	1 216 895	1 183 126

W 5

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	3 151	0
Trapphus	2 794	3 062
Källarutrymme	0	433
Dörrar och lås	0	1 144
VA	52 785	55 272
Ventilation	0	1 818
Värme	7 479	0
Övriga rep./underhåll	18 750	0
Gård	4 307	1 425
Vattenskada	34 787	25 056
	124 053	88 210
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	47 486	8 747
Sotning	27 293	0
Snöröjning/sandning	21 000	7 500
Städning grundavtal	7 325	34 187
Städning extradebiteringar	0	7 796
Hyra av entrémattor	7 796	1 448
Grovsopor	27 470	16 155
Fastighetsförsäkring	30 080	28 298
Kabel-tv	52 629	51 104
Bredband	48 234	0
Förbrukningsmaterial	12 648	14 096
Trivselkostnader	1 701	277
	283 662	169 608
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	21 324	20 592
Uppvärmning	385 079	385 173
Vatten	40 035	43 277
Sophämtning	33 484	31 112
	479 922	480 154
Administrationskostnader		
Administration, kontorsmateriel	3 245	3 691
Styrelseomkostnader	7 461	27 139
Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 795
Möteskostnader	0	358
Arvode ekonomisk förvaltning	55 696	55 636
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 813	250
Konsultarvoden	14 325	25 838
Bankkostnader	2 915	2 294
Medlems- och föreningsavgifter	5 008	4 971
	105 963	132 972

5
8

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	24 120	21 440
Kommunal fastighetsavgift	47 190	53 235
	71 310	74 675

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	4 181	4 181
Avskrivning fastighetsförbättringar	95 396	95 396
Avskrivning värmeanläggning	15 838	15 838
Avskrivning tak	11 520	11 520
Avskrivning markanläggning	25 719	25 719
Avskrivning maskiner	4 706	4 706
Avskrivning installationer	9 359	0
	166 719	157 360

Not 3 Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 791 321	3 791 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 791 321	3 791 321

Ingående avskrivningar	-791 151	-664 216
Årets avskrivningar	-126 935	-126 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-918 086	-791 151
Utgående redovisat värde	2 873 235	3 000 170

Taxeringsvärden byggnader	22 276 000	18 443 000
Taxeringsvärden mark	31 136 000	26 901 000
	53 412 000	45 344 000

Bokfört värde byggnader	2 873 235	3 000 170
Bokfört värde mark	430 000	430 000
	3 303 235	3 430 170

Not 4 Markanläggning

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	902 421	902 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	902 421	902 421

Ingående avskrivningar	-231 792	-206 073
Årets avskrivningar	-25 719	-25 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 511	-231 792
Utgående redovisat värde	644 910	670 629

5
8

Not 5 Maskiner & Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 559	70 559
Inköp	140 314	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 873	70 559
Ingående avskrivningar	-22 503	-17 797
Årets avskrivningar	-14 065	-4 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 568	-22 503
Utgående redovisat värde	174 305	48 056

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	7 653	7 122
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 969	13 969
Förutbetald kabel-tv	15 795	13 156
Förutbetald snöröjning	1 750	0
Förskotts betalt vatten	3 550	0
	42 717	34 247

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	181 438	3 896 197	285 713	-469 607	65 866
Reservering yttre fond			160 236	-160 236	
Disposition av föregående års resultat:				65 866	-65 866
Årets resultat					-16 742
Belopp vid årets utgång	181 438	3 896 197	445 949	-563 977	-16 742

Utöver ovanstående finns balkongfond med 72 000kr. Varje år avsätts 9000 kr till balkongfonden.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank 2757746157	2,58	Bundet 3 mån	1 063 800	1 063 800
			1 063 800	1 063 800

43
3

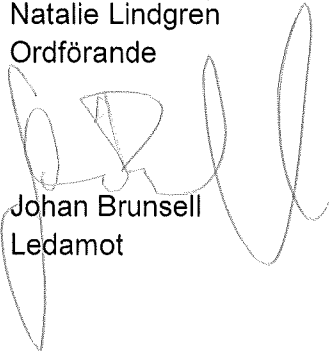
Not 9 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	2 440	2 655
Upplupen kostnad vatten	0	2 957
Upplupen kostnad värme	49 068	63 000
Upplupen kostnad el	2 354	3 000
Upplupen kostnad städning	0	3 125
Upplupen kostnad revisionsarvode	13 000	13 500
Upplupen kostnad grovsopor	0	351
	66 862	88 588

Stockholm den 19 / 3 2014



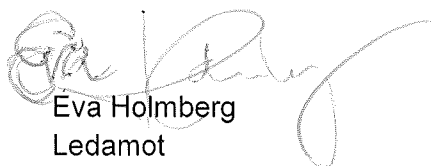
Natalie Lindgren
Ordförande



Johan Brunsell
Ledamot



Jacob Lundqvist
Kassör



Eva Holmberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2014



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor



Stephanie Sandelin
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingemar 8

Org.nr. 702000-9960

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ingemar 8 för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ingemar 8 för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2014



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor



Stephanie Sandelin
Internrevisor