

Årsredovisning

för

Brf Ingemar 8

702000-9960

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Ingemar 8 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 2003-12-11 efter ombildning. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-11 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 8 byggdes 1897. Byggnadens totalyta är 2 485 kvm varav 2 321 kvm utgör lägenhetsyta och 164 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 041 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Hansson & Hööglund AB. Tillsammans med Hansson & Hööglund arbetar styrelsen med att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens förvaltningsplan.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Under året har 7 m2 råvind sålts i anslutning till lägenhet 24 för 250 000 kr.
- Intäkterna från vindsförsäljningen gjorde det möjligt att lösa föreningens banklån.
- På taken har en säkerhetsutrustning monterats och gathusens tak har målats om.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Balkonger	2004
Bastu	2004
Stambyte	2004
Markanläggning	2004
Källarförråd	2005
Målning trapphus	2006
Källarförråd	2006
Värmeanläggning	2006
Takrenovering	2006
Utbyte port	2007
Dörrar	2008
Maskiner	2008
Fasad	2008-2009
Stambyte	2010
Takskydd	2011
Aqua Bygg avloppsrör	2011
VVS installation	2011
Snörasskydd	2011
Installation bredband	2013
Ommålning av taket på gathuset	2014

Medlemsinformation

Fastigheten består av 39 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtit under året.
Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik	48 kvm	2017-08-31
Praktik	116 kvm	2017-06-30



Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Martin Bläckberg	Ordförande, f.o.m. 2015-01-13
Johan Brunsell	Ordförande, t.o.m. 2015-01-13
Jacob Lundqvist	Kassör
Markus Takkanen	Ledamot
Nils Wikland	Ledamot
Jonas Melzer	Ledamot
Eva Holmberg	Ledamot, t.o.m. 2014-05-30
Helen Silverstolpe	Ledamot, f.o.m. 2015-01-13
Astrid Hagqvist	Ledamot, f.o.m. 2015-01-13
Jens Kronstrand	Suppleant, f.o.m. 2015-01-13
Emma Ribbenstam	Suppleant
Georg Tunell	Suppleant, f.o.m. 2015-01-13

Revisor har varit Håkan Daniels, intern revisor har varit Natalie Lagergren.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-10. Extra stämma hölls 2015-01-13.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

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 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.

Styrelsen bedömer att utsikterna de ekonomiska utsikterna för föreningen är fortsatt goda. Föreningen är idag skuldfri vilket skapar goda förutsättningar för en stark ekonomi, även i framtiden. Inga avgiftshöjningar är planerade för föreningens medlemmar. I år gör föreningen en förlust på 141 tsek men en stor del kan hänföras till de takarbeten som gjorts under året och har kostnadsfört direkt. Kassaflödet från verksamheten är fortsatt positivt och styrelsens bedömning är att det räcker för att utföra det underhåll som behövs.

↪

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 303 769	1 227 348	1 192 424	1 200 630
Resultat efter finansiella poster	-141 061	-16 742	65 866	-27 018
Soliditet (%)	94	67	70	69
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	399	395	395	399
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	466	466	466
Elkostnad/kvm totalyta	11	9	8	10
Värmekostnad/kvm totalyta	142	157	157	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	18	15
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	64	64	55	55

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	-580 719
reservering yttre fond enligt stadgar	-160 236
ianspråktagande av yttre fond	83 098
årets förlust	-141 061
	-798 918

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-798 918

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

W

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 303 769	1 227 347
Summa rörelseintäkter		1 303 769	1 227 347
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 151 487	-944 598
Övriga externa kostnader	3	-111 066	-120 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 187	-166 719
Summa rörelsekostnader		-1 433 740	-1 231 629
Rörelseresultat		-129 971	-4 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 710	14 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 800	-26 896
Summa finansiella poster		-11 090	-12 460
Resultat efter finansiella poster		-141 061	-16 742
Resultat före skatt		-141 061	-16 742
Årets resultat		-141 061	-16 742

5

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	3 795 491	3 948 145
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	78 852	43 350
Inventarier, verktyg och installationer	6	121 596	130 955
Summa materiella anläggningstillgångar		3 995 939	4 122 450

Summa anläggningstillgångar

3 995 939

4 122 450

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		46 608	46 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 023	42 717
Summa kortfristiga fordringar		100 631	89 253

Kassa och bank

Kassa och bank		673 888	1 640 113
Summa kassa och bank		673 888	1 640 113
Summa omsättningstillgångar		774 519	1 729 366

SUMMA TILLGÅNGAR

4 770 458

5 851 816

↳

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 657 635	4 077 635
Fond för yttre underhåll		523 087	445 949
Övriga fonder		81 000	72 000
Summa bundet eget kapital		5 261 722	4 595 584
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-657 857	-563 977
Årets resultat		-141 061	-16 742
Summa fritt eget kapital		-798 918	-580 719
Summa eget kapital		4 462 804	4 014 865
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	1 063 800
Summa långfristiga skulder		0	1 063 800
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 982	102 718
Övriga skulder		0	330 000
Förutbetalda avgifter och hyror		183 476	273 570
Upplupna kostnader	10	72 196	66 863
Summa kortfristiga skulder		307 654	773 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 770 458	5 851 816
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		2 118 300	2 118 300
Summa ställda säkerheter		2 118 300	2 118 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W)

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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 6,67 %
Värmeanläggning	5,00 %
Takrenovering	5,00 %
Markanläggning	2,85 %
Maskiner	6,67 - 10,00 %
Installationer	6,67 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	925 163	900 431
Hysesintäkter lokaler	283 082	283 254
Hysesintäkt bredband	66 420	33 210
Påminnelseavgift	250	250
Överlåtelseavgift	6 650	6 800
Öres- och kronutjämning	6	3
Försäkringsersättning	18 606	0
Återbetaln. all Framtid	3 591	3 400
↪	1 303 768	1 227 348

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	50 000	47 486
Snöröjning/sandning	438	21 000
Städning grundavtal	62 796	7 325
Städning extradebiteringar	7 705	0
Hyra av entrémattor	7 953	7 796
Sotning	0	27 293
Övr besiktn/kontroll	2 625	0
Serviceavtal	5 213	0
Tvättstuga	11 143	3 151
Trapphus	0	2 794
Källarutrymme	5 728	0
VA	66 975	52 785
Värme	0	7 479
El	10 490	0
Tak	183 004	0
Gård	17 668	4 307
Vattenskada	26 875	34 787
Övriga rep./underhåll	18 531	18 750
Elavgifter	26 787	21 324
Uppvärmning	354 059	385 079
Vatten	42 004	40 035
Sophämtning	37 008	33 484
Grovsopor	22 601	27 470
Fastighetsförsäkring	30 758	30 080
Kabel-tv	26 364	52 629
Bredband	63 180	48 234
Fastighetsskatt	24 120	24 120
Kommunal fastighetsavgift	47 463	47 190
	1 151 488	944 598

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	5 208	12 648
Administration, kontorsmateriel	1 576	3 245
Styrelseomkostnader	16 976	7 461
Revisionsarvode extern revisor	13 500	12 500
Arvode ekonomisk förvaltn.	55 876	55 696
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	5 882	4 813
Konsultarvoden	4 500	14 325
Bankkostnader	2 219	2 915
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
Trivselkostnader	379	1 701
	111 066	120 312

↪

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 693 742	4 693 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 693 742	4 693 742
Ingående avskrivningar	-1 175 597	-1 022 943
Årets avskrivningar	-152 654	-152 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 328 251	-1 175 597
Utgående redovisat värde	3 365 491	3 518 145
Taxeringsvärden byggnader	22 276 000	22 276 000
Taxeringsvärden mark	31 136 000	31 136 000
	53 412 000	53 412 000
Bokfört värde byggnader	3 365 491	3 518 145
Bokfört värde mark	430 000	430 000
	3 795 491	3 948 145

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 559	70 559
Inköp	44 676	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 235	70 559
Ingående avskrivningar	-27 209	-22 503
Årets avskrivningar	-9 174	-4 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 383	-27 209
Utgående redovisat värde	78 852	43 350

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 314	0
Inköp	0	140 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 314	140 314
Ingående avskrivningar	-9 359	0
Årets avskrivningar	-9 359	-9 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 718	-9 359
Utgående redovisat värde	121 596	130 955

5

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	7 702	7 653
Förutbetald kabel-TV	6 670	15 795
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 969	13 969
Förutbetald snöröjning	6 062	1 750
Förutbetald vatten	0	3 550
Förutbetalt bredband	15 795	0
Förutbetalt serviceavtal	3 825	0
	54 023	42 717

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 077 635	445 949	72 000	-563 977	-16 742
Ökning av insatskapital	580 000		9 000		
Reservering yttre fond		160 236		-160 236	
lanspråktagande yttre fond		-83 098		83 098	
Disposition av föregående års resultat:				-16 742	16 742
Årets resultat					-141 061
Belopp vid årets utgång	4 657 635	523 087	81 000	-657 857	-141 061

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank 2757746157	0	1 063 800
	0	1 063 800




Not 10 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 250	13 000
Upplupen kostnad vatten	2 420	0
Upplupen kostnad el	1 670	2 354
Upplupen kostnad värme	54 504	49 068
Upplupen räntekostnad	0	2 440
Upplupen kostnad grovsopor	351	0
	72 195	66 862

Stockholm den 30 / 6 2015

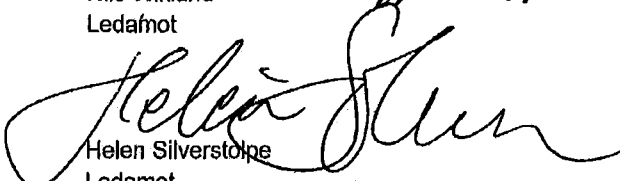

Martin Bläckberg
Ordförande


Jacob Lundqvist
Kassör


Markus Takkanen
Ledamot


Nils Wikland
Ledamot

Jonas Melzer
Ledamot


Helen Silverstolpe
Ledamot


Astrid Hagqvist
Ledamot

Revisorspåteckning


Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 6 2015

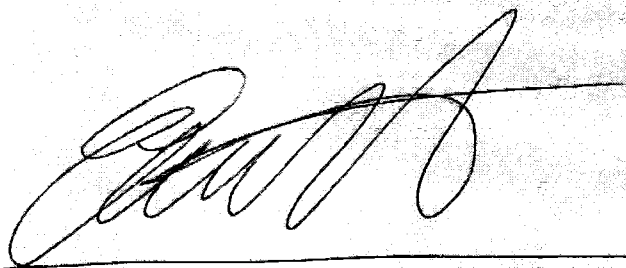
Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

Natalie Lagergren
Intern revisor

Stockholm, 30:e juni 2015

Till den det berör,

Härmed godkänner jag, Emma Ribbestam (860226-02)
årsredovisningen för btf Ingermar 8, räkenskaps-
året 2014.



Emma Ribbestam

Suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingemar 8
Org.nr. 702000-9960

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ingemar 8 för år 2014.

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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ingemar 8 för år 2014.

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 och föreningens stadgar.

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 den 30 juni 2015



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor