

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingemar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Siv Markie	Ordförande
Johan Ahlström	Ledamot
Krister Bolin	Ledamot
Maria Hynning	Ledamot
Mikael Wallgren	Ledamot

Natassa Kasagianni	Suppleant
Helena Nilsson	Suppleant
Kristin Svenhed	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margaretha Morén	Ordinarie Extern	BDO
Mats Olsson	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Ingemar 3	1983	Vasastan i Stockholms Kommun

Föreningen är ansluten till Stockholms Fastighetsägareförening.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är direkt el.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Byggnadsår och ytor

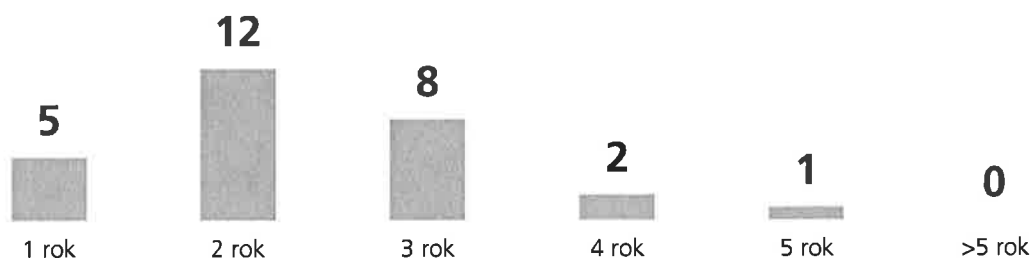
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av ett flerbostadshus.
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 349 m², varav 2 028 m² utgör lägenhetsyta och 321 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Kabel-TV	Comhem

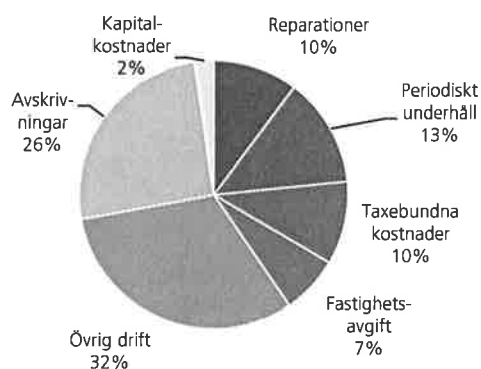
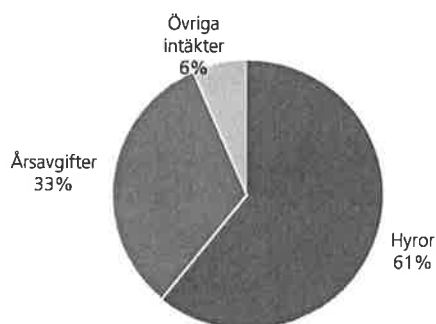
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 234 572	1 040 064
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 308 201	1 306 050
Finansiella intäkter	306	1 542
Minskning kortfristiga fordringar	23 214	27 526
Kapitaltillskott	462 012	0
Ökning av kortfristiga skulder	45 772	0
	1 839 505	1 335 118
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	946 271	1 000 989
Finansiella kostnader	31 678	40 838
Ökning av materiella anläggningstillgångar	606 688	-1
Minskning av långfristiga skulder	18 820	18 820
Minskning av kortfristiga skulder	0	79 964
	1 603 457	1 140 610
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 470 620	1 234 572
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	236 049	194 508

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Lokalen på Frejgatan har fått en ny hyresgäst.

Balkongarbeten har genomförts.

Enligt aktuella krav har taksäkerhetsutrustningen ersatts med ny.

Avloppsstammarna har spolats.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	211	211	211	211
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 478	2 468	2 145	2 107
Lån/m ² bostadsrättsyta	903	912	921	930
Elkostnad/m ² totalyta	26	31	44	37
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	18	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	17	23	31
Soliditet (%)	80	79	78	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6	-62	-397	-89
Nettoomsättning (tkr)	1 277	1 295	1 169	1 167

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 028 m² bostäder och 321 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 584
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 902 084
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 113
summa balanserat resultat	-5 070 781

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-5 070 781**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 276 504	1 295 470
Övriga rörelseintäkter	Not 2	31 697	10 580
Summa rörelseintäkter		1 308 201	1 306 050
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-707 787	-762 367
Övriga externa kostnader	Not 4	-233 025	-228 161
Personalkostnader	Not 5	-5 459	-10 461
Avskrivningar	Not 6	-336 143	-327 716
Summa rörelsekostnader		-1 282 413	-1 328 705
RÖRELSERESULTAT		25 788	-22 655
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		306	1 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 678	-40 838
Summa finansiella poster		-31 372	-39 296
ÅRETS RESULTAT		-5 584	-61 951

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	9 631 444	9 349 378
Maskiner och inventarier	Not 8	11 521	23 041
Summa materiella anläggningstillgångar	9 642 965	9 372 419	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 642 965	9 372 419	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 474 071	1 261 237
Summa kortfristiga fordringar	1 474 071	1 261 237	
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 474 071	1 261 237	
SUMMA TILLGÅNGAR	11 117 036	10 633 656	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 651 208	12 651 208
Kapitaltillskott		462 012	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	799 753	803 307
Summa bundet eget kapital		13 912 973	13 454 515
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 065 197	-5 006 800
Årets resultat		-5 584	-61 951
Summa fritt eget kapital		-5 070 781	-5 068 751
SUMMA EGET KAPITAL		8 842 192	8 385 764
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 811 513	1 830 333
Summa långfristiga skulder		1 811 513	1 830 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	18 820	18 820
Leverantörsskulder		57 105	97 762
Skatteskulder		0	366
Övriga skulder		175 641	80 993
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	211 765	219 618
Summa kortfristiga skulder		463 331	417 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 117 036	10 633 656
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	5 910 000	5 910 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	50 år	50 år
Hissanläggning	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster	10-20 år	10-20 år
Inventarier	10 år	10 år
Förråd	10 år	10 år
Balkonger	30 år	

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	427 490	427 490
	Hyror bostäder	53 701	52 109
	Hyror lokaler momspliktiga	611 193	544 305
	Hyror lokaler	130 695	195 941
	Bredbandsintäkter	53 460	53 460
	Fakturerade kostnader	0	22 200
	Öresutjämning	-35	-35
		1 276 504	1 295 470

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	30 317	9 340
	Övriga intäkter	1 380	1 240
		31 697	10 580

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 016	1 399
	Snöröjning/sandning	3 682	23 088
	Städning entreprenad	49 871	41 421
	Städning enligt beställning	4 686	0
	Hissbesiktning	2 986	0
	Gemensamma utrymmen	2 995	2 610
	Gård	4 677	5 473
	Serviceavtal	12 030	12 878
	Förbrukningsmateriel	2 446	1 609
		85 387	88 478
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	40 033	0
	Hyreslägenheter	199	0
	Lokaler	0	56 855
	Lås	11 870	10 555
	VVS	53 346	35 738
	Elinstallationer	0	5 254
	Hiss	25 809	19 286
	Balkonger/altaner	0	17 076
	Mark/gård/utemiljö	0	7 915
	Vattenskada	3 050	3 495
		134 307	156 176
	Periodiskt underhåll		
	Tak	173 411	166 668
		173 411	166 668
	Taxebundna kostnader		
	El	61 737	73 354
	Vatten	37 446	36 546
	Sophämtning/renhållning	27 255	25 240
	Grovsopor	4 691	3 001
		131 128	138 141
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 982	65 754
	Kabel-TV	4 399	4 387
	Bredband	46 659	54 431
		91 039	124 572
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 514	88 333
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	707 787	762 367

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 200	0
	Tele- och datakommunikation	4 193	19 214
	Inkassering avgift/hyra	1 017	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 091	6 867
	Föreningskostnader	10 755	5 511
	Styrelseomkostnader	17 378	26 989
	Fritids- och trivselkostnader	609	5 436
	Förvaltningsarvode	157 051	153 133
	Förvaltningsarvoden övriga	10 432	338
	Administration	3 424	4 387
	Konsultarvode	0	1 412
	Föreningsavgifter	4 875	4 875
		233 025	228 161

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	7 960	7 960
	Sociala kostnader	-2 501	2 501
		5 459	10 461

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	150 664	150 664
	Förbättringar	173 958	165 532
	Inventarier	11 520	11 520
		336 143	327 716

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 832 971	13 832 972
	Nyanskaffningar	606 688	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 439 659	13 832 972
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 483 593	-4 167 397
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 622	-316 196
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 808 215	-4 483 593
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 631 444	9 349 378
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 215 000	1 215 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 138 000	25 138 000
	Taxeringsvärde mark	29 233 000	29 233 000
		54 371 000	54 371 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 600 000	48 600 000
	Lokaler	5 771 000	5 771 000
		54 371 000	54 371 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 602	57 602
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	57 602	57 602
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 561	-23 040
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 520	-11 520
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 081	-34 560
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 521	23 042
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	0	22 200
	Skattekonto	2 641	2 927
	Skattefordran	810	1 538
	Klientmedel hos SBC	1 470 620	1 234 572
		1 474 071	1 261 237

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 693 791	0	0	3 693 791
Upplåtelseavgifter	8 957 417	0	0	8 957 417
Kapitaltillskott	462 012	462 012	0	0
Fond för yttre underhåll	799 753	163 113	-166 667	803 307
S:a bundet eget kapital	13 912 973	625 125	-166 667	13 454 515
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 065 197	-163 113	104 716	-5 006 800
Årets resultat	-5 584	-5 584	61 951	-61 951
S:a ansamlad förlust	-5 070 781	-168 697	166 667	-5 068 751
S:a eget kapital	8 842 192	456 428	0	8 385 764

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	803 307	640 194
Reservering enligt stadgar	163 113	163 113
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-166 667	0
Vid årets slut	799 753	803 307

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	884 452	893 860	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,930 %	945 881	955 293	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		1 830 333	1 849 153	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 820	-18 820	
		1 811 513	1 830 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 736 233 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	7 960	7 960
	Sociala avgifter	0	2 501
	Ränta	2 583	3 061
	Förutbetalda avgifter och hyror	201 222	206 096
		211 765	219 618

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 4 2016



Siv Markie
Ordförande



Johan Ahlström
Ledamot

Krister Bolin
Ledamot





Maria Hynning
Ledamot

Mikael Wallgren
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2016



Margareta Morén
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingemar 3
Org.nr. 716418-1401

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 3 för år 2015.

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 revisions sed 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ingemar 3 för år 2015.

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 revisionsd 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.

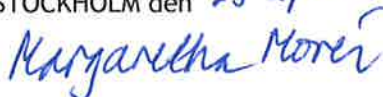
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 25 april 2016



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor