

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INGEMAR 3**  
Org.nr. 716418-1401

**ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2009-01-01 -- 2009-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 3 avger härmed följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2, 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5,6
Noter	7,8,9

Alla belopp redovisas, om inte annat anges i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large signature and the number 77.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsen och suppleanter

Lars Gunnar Orrö	Ordförande
Siv Markie	Ledamot
Johan Ahlström	Ledamot
Mikael Wallgren	Ledamot
Helen Kargaryani	Ledamot
Fredrik Gustavsson	Suppleant
Anita Lilja	Suppleant
Christina Kasagianni	Suppleant

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 12 maj 2009.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har under året varit Kent Lindquist från Kent Lindquist Revisionsbyrå AB med Mats Olsson som revisorssuppleant.

### Verksamheten

2009-12-31 var 1 st bostadslägenhet om ca 55 kvm uthyrd med hyresrätt. En av föreningens butikslokaler är outhyrd och mäklare arbetar med att hitta en hyresgäst till lokalen.

Under året har råvinden exploaterats av BLT Projektering AB och inretts till tre bostadslägenheter. I samband med vindsexploateringen har även gatuhusens tak målats om. Föreningen har nu 27 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lägenhet som upplåts med hyresrätt.

Styrelsen har tillsammans med JWN inlett ett arbete med att ta fram en ny underhållsplan som sträcker sig över perioden 2009 till 2034. Underhållsplanen kommer att ligga till grund för föreningens avgifter i framtiden.

Under året har 4 st lägenheter varit föremål för överlåtelse.

I tvättstugan har 2 st nya tvättmaskiner, torkskåp samt torktumlare installerats.

OVK för fastighetens butikslokaler har genomförts under oktober månad.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature at the top right.  
Below it, the initials "OR" and "H".  
At the bottom right, the initials "OR" and "H" again.

I september tecknades avtal om en omfattande renovering av fastighetens fönster, där allt rötskadat virke samt trasiga glas och beslag i ytterbågar och karmar byts ut så att fönstren återställs i nyskick. I ett tillägg till fönsterrenoveringen förses samtliga trapphusfönster med isolerglas för att förbättra fastighetens värmeekonomi. Arbetet ska påbörjas i januari 2010 och beräknas vara klart under mars 2010.

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning	1 050	1 056
Rörelseresultat	-132	-22
Resultat efter finansiella poster	-227	-255
Balansomslutningen	10 497	9 968

### **Ekonomi**

Fastighetens taxeringsvärde 2009 var 33 481 000 kronor.  
Fastigheten var under 2009 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

### **Avgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

### **Förvaltning**

Föreningen anlitar JWN Fastighetsutveckling AB för den totala förvaltningen.

### **Organisationsanslutning**

Föreningen är ansluten till Stockholms Fastighetsägareförening.

### **Vinstdisposition**

Balanserat underskott	- 3 257 801
Årets underskott	- 233 268
Ansamlad förlust	- 3 491 069

Styrelsen föreslår

att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna avsättes

	- 100 443
--	-----------

att från föreningens fond för yttre underhåll lyfta

	130 282
--	---------

I ny räkning balanseras

	- 3 461 230
--	-------------

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	<u>1 049 838</u>	<u>1 056 462</u>
Summa		<b>1 049 838</b>	<b>1 056 462</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	2	-731 248	-700 793
Underhåll	3	-130 282	-60 728
Fastighetsskatt		-85 154	-80 810
Avskrivningar		<u>-235 701</u>	<u>-235 701</u>
		-1 182 385	-1 078 032
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-132 547</b>	<b>-21 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 011	7 507
Räntebidrag		8 134	11 601
Räntekostnader		<u>-108 580</u>	<u>-252 969</u>
		-96 435	-233 861
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-228 982</b>	<b>-255 431</b>
Inkomstskatter		-4 286	-2 065
		<u>-4 286</u>	<u>-2 065</u>
<b>Redovisat årsresultat</b>		<b>-233 268</b>	<b>-257 496</b>

k

JP  
OR  
S

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	9 415 078	9 650 779
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 415 078</b>	<b>9 650 779</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Ovriga kortfristiga fordringar		19 013	0
Skattefordran		4 251	8 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 353	71 140
<b>Summa</b>		<b>97 617</b>	<b>79 395</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>984 607</b>	<b>237 544</b>
<b>Summa</b>		<b>984 607</b>	<b>237 544</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 082 224</b>	<b>316 939</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 497 302</b>	<b>9 967 718</b>

K

B  
P  
He  
Or  
H



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		3 693 791	4 534 846
Upplåtelseavgifter		8 957 417	3 419 154
Underhållsfond		210 316	210 316
		<b>12 861 524</b>	<b>8 164 316</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		-3 257 801	-2 899 862
Fondförändring		0	-100 443
Redovisat resultat		-233 268	-257 496
		<b>-3 491 069</b>	<b>-3 257 801</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 370 455</b>	<b>4 906 515</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	940 900	4 850 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>940 900</b>	<b>4 850 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		43 272	31 068
Skatteskulder		12 074	10 288
Ovriga kortfristiga skulder		18 448	33 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 153	135 468
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>185 947</b>	<b>210 603</b>
<b>SUMMA SKULDER &amp; EGET KAPITAL</b>		<b>10 497 302</b>	<b>9 967 718</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	7	<b>5 910 000</b>	<b>5 910 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

ku

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och i överensstämmelse med god redovisningssed, förutom att resultaträkningens kostnadsdel anpassats till bostadsrättsföreningar.

Avskrivning har gjorts på byggnaden. Beloppet motsvarar 2,0 % på byggnadsvärdet.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3 % på taxeringsvärdet. Redovisning av dessa har anpassats till ny anvisning, BFNAR 2003:4, att gälla från 20040101.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Årsavgift	390 469	373 024
	Hyror bostad	47 842	46 113
	Hyror lokal	599 885	621 972
	Försäkringsersättning	0	0
	Övriga intäkter	11 642	15 353
		<b>1 049 838</b>	<b>1 056 462</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Reparationer	245 123	191 387
	Drift	28 164	27 052
	Städning	62 222	55 712
	Renhållning/sophämtning	29 181	38 418
	Snöröjning	57 872	10 920
	El	73 387	78 047
	Vatten	35 979	34 728
	Sotning	0	12 058
	Hissar	2 190	0
	Mark och gårdar	8 541	2 219
	Fastighetsförsäkring	30 725	29 016
	Kabel-TV	856	3 760
	Telefon, porttelefon	2 193	2 027
	Föreningsavgift	4 356	4 050
	Förvaltningsarvode	110 374	101 816
	Övriga externa tjänster	22 238	88 842
	Revisionsarvode	14 287	14 925
	Övriga kostnader	3 560	5 816
	<b>Summa</b>	<b>731 248</b>	<b>700 793</b>

Not 3 Underhåll	2009	2008
Planerat underhåll	130 282	60 728
<b>Summa</b>	<b>130 282</b>	<b>60 728</b>

**Not 4 Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	8 306 114	8 306 114
Om- och tillbyggnader	4 022 091	4 022 091
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 328 205</b>	<b>12 328 205</b>
Ingående avskrivningar	-2 677 426	-2 441 725
Årets avskrivning	-235 701	-235 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 913 127	-2 677 426
<b>Summa</b>	<b>9 415 078</b>	<b>9 650 779</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till	Byggnader	Mark	Totalt
	16 418 000	17 063 000	33 481 000

**Not 5 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppläelse- avgifter	Fond f yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 534 846	3 419 154	210 316	-3 000 305	-257 496
Korrigerig insats/upplåtelseavg.	-841 055	841 055			
Vindsupplåtelse		4 697 208			
Fondförändring					
Vinstdisp. enligt stämmobeslut				-257 496	257 496
Årets resultat					-233 268
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 693 791</b>	<b>8 957 417</b>	<b>210 316</b>	<b>-3 257 801</b>	<b>-233 268</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Villkors- ändring	2009	2008
Stadshypotek				
Stadshypotek	1,33	2010-05-03	940 900	950 600
Stadshypotek			0	1 700 000
Stadshypotek			0	2 200 000
<b>Summa</b>			<b>940 900</b>	<b>4 850 600</b>

Kontrakterade amortering nästa år kr 9 700,00

*Handwritten signatures and initials.*

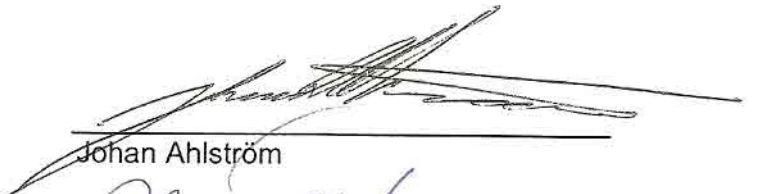


Not 7 Ställda säkerheter avseende egna skulder	2009	2008
Pantbrev i fastigheten	2 233 000	2 233 000
Pantbrev i fastigheten	2 290 000	2 290 000
Pantbrev i fastigheten	1 387 000	1 387 000
<b>Summa</b>	<b>5 910 000</b>	<b>5 910 000</b>

Stockholm den



Lars-Gunnar Orrö



Johan Ahlström



Siv Markie

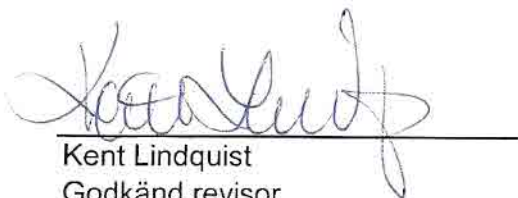


Mikael Wallgren



Helena Kargaryani

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 Mars 2010



Kent Lindquist  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

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

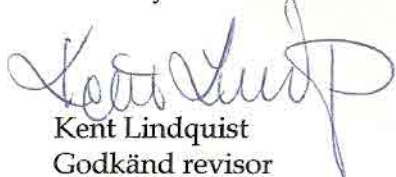
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ingemar 3 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockaryd den 25 mars 2010



Kent Lindquist  
Godkänd revisor