

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingemar 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Ingemar 3	1983	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är direkt el.

Byggnadsår och ytor

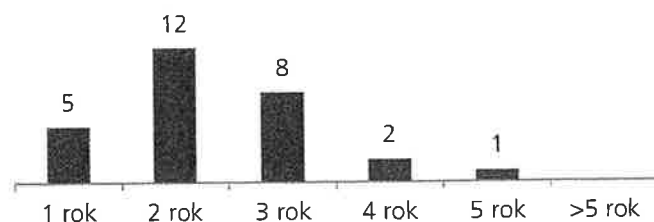
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1974.

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:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 27 st.
Överlåtelse under året: 3 st.

Styrelsen

Siv Markie	Ordförande
Maria Hynning	Ledamot
Ung-Seok Kim	Ledamot
Otto Dyberg	Ledamot
Johan Ahlström	Ledamot

Oya Andersson	Suppleant
Anita Lilja	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margaretha Morén	Ordinarie Extern
Mats Olsson	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Bostadsrättsföreningen har under året träffat ett förlikningsavtal med den tidigare lokalhyresgästen Stockholmskök på Östermalm HB.

Under året har föreningen byggt ut barnvagnsförrådet på gården till dubbel kapacitet. I hyreslokalen på Birger Jarlsgatan 105 har element samt varmvattenberedare installerats. En bostadsrättslägenhet drabbades under året av vattenskada.

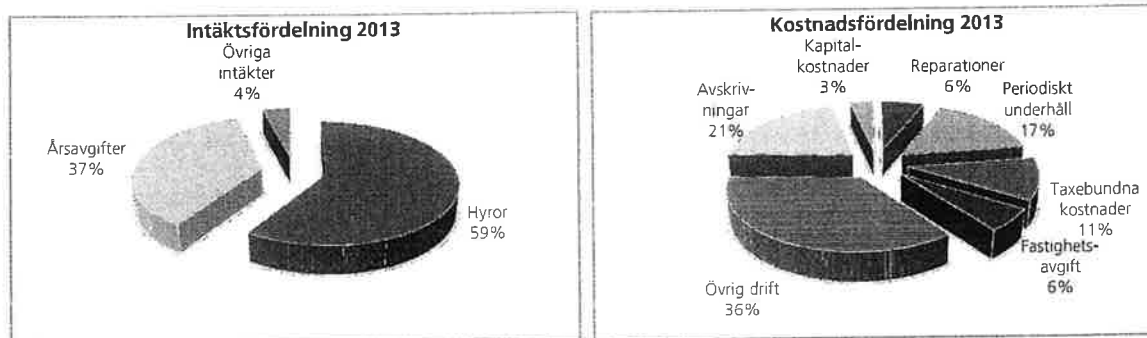
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Handwritten signatures and initials:
Linn
J J O R H. S. #

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	211	211	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 145	2 107	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	921	930	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	44	37	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	15	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	31	0	0

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-396 877
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 283 698
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 113
summa ansamlad förlust	-4 843 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-4 843 688**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 116 048	1 167 117
Övriga rörelseintäkter		46 704	11 789
		1 162 752	1 178 906
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-96 788	-110 329
Reparationer		-97 602	-283 275
Periodiskt underhåll		-259 713	-4 895
Taxebundna kostnader		-173 653	-156 366
Övriga driftskostnader		-86 548	-35 893
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-91 590	-88 465
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-373 735	-197 163
Avskrivningar		-327 716	-327 716
		-1 507 346	-1 204 102
RÖRELSERESULTAT		-344 594	-25 196
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 377	8 608
Räntekostnader		-53 660	-72 812
		-52 284	-64 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-396 877	-89 400
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	10 284
		0	10 284
ÅRETS RESULTAT		-396 877	-79 116

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

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	9 665 575	9 981 771
Maskiner och inventarier	34 562	46 082
	9 700 137	10 027 853
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 700 137	10 027 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 856	0
Skattefordringar	0	4 880
Övriga fordringar	4 914	0
Förutbetalda kostnader	42 421	44 818
	54 191	49 698
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	818 746
SBC klientmedel i SHB	1 040 064	161 739
	1 040 064	980 485
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 094 254	1 030 183
SUMMA TILLGÅNGAR	10 794 391	11 058 036

libm *BR* *h.v.* *dl*

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 693 791	3 693 791
Upplåtelseavgifter		8 957 417	8 957 417
Fond för yttre underhåll	Not 7	640 194	477 081
		13 291 402	13 128 289
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 446 810	-4 204 581
Årets resultat		-396 877	-79 116
		-4 843 687	-4 283 697
SUMMA EGET KAPITAL		8 447 715	8 844 592
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 849 153	1 886 793
		1 849 153	1 886 793
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	18 820	0
Leverantörsskulder		25 169	154 278
Skatteskulder		13 405	5 437
Övriga kortfristiga skulder		178 043	111 343
Upplupna kostnader	Not 9	29 483	0
Förutbetalda avgifter och hyror		232 604	55 593
		497 523	326 651
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 794 391	11 058 036
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 910 000	5 910 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Hissanläggning	2%	2%
Bredband	10%	10%
Fönster	5-10%	5-10%
Inventarier	10%	10%
Förråd	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	427 490	427 491
Hysesintäkter	688 558	739 626
	1 116 048	1 167 117

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	6 011	0
Snöröjning/sandning	18 182	27 458
Städning entreprenad	42 310	43 067
Sotning	0	30 731
Hissbesiktning	3 527	0
Bevakning	5 070	0
Gemensamma utrymmen	10 898	0
Gård	3 486	9 073
Serviceavtal	5 808	0
Förbrukningsmateriel	1 497	0
	96 788	110 329

	2013-12-31	2012-12-31
Not 2 fortsättning		
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	279 856
Brf Lägenheter	29 496	0
Gemensamma utrymmen	-26 838	0
Tvättstuga	11 141	0
Lås	7 488	0
VVS	27 775	0
Ventilation	10 587	0
Hiss	37 952	3 419
	97 602	283 275
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	4 895
Lokaler	14 778	0
Gemensamma utrymmen	110 156	0
Tak	78 579	0
Mark/gård/utemiljö	56 200	0
	259 713	4 895
Taxebundna kostnader		
El	102 866	89 184
Vatten	41 200	35 690
Sophämtning/renhållning	23 464	31 492
Grovsopor	6 123	0
	173 653	156 366
Övriga driftskostnader		
Försäkring	35 056	35 893
Kabel-TV	4 387	0
Bredband	47 105	0
	86 548	35 893
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 590	88 465
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 150	0
Tele och datakommunikation	3 755	2 994
Juridiska åtgärder	52 687	0
Inkassering avgift/hyra	1 200	0
Revisionsarvode extern revisor	13 150	16 019
Föreningskostnader	18 974	0
Styrelseomkostnader	9 192	0
Förvaltningsarvode	149 510	111 364
Förvaltningsarvoden övriga	22 220	0
Administration	3 378	26 091
Konsultarvode	93 543	0
Föreningsavgifter	4 928	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 879
Övriga driftskostnader	46	35 816
	373 735	197 163
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

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

Not 2 fortsättning	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar		
Byggnad	150 664	316 196
Förbättringar	165 532	0
Inventarier	11 520	11 520
	327 716	327 716
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 507 346	1 204 102
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 832 972	13 832 972
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	13 832 972	13 832 972
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 851 201	-3 535 005
Årets avskrivningar enligt plan	-316 196	-316 196
Utgående avskrivning enligt plan	-4 167 397	-3 851 201
Planenligt restvärde vid årets slut	9 665 575	9 981 771
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 215 000	1 215 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 138 000	23 298 000
Taxeringsvärde mark	29 233 000	26 136 000
	54 371 000	49 434 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	48 600 000	44 000 000
Lokaler	5 771 000	5 434 000
	54 371 000	49 434 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 602	0
Nyanskaffningar	0	57 602
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	57 602	57 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 520	0
Årets avskrivningar enligt plan	-11 520	-11 520
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 040	-11 520
Redovisat restvärde vid årets slut	34 562	46 082

Not 5		2013-12-31	2012-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring		27 934	25 745	
Hiss		6 136	6 250	
Bredband		7 776	7 753	
Tele-datakommunikation		575	0	
Bevakning		0	5 070	
		42 421	44 818	
Not 6				
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
Fond för yttre underhåll	640 194	163 113	0	477 081
Summa bundet eget kapital	13 291 402	163 113	0	13 128 289
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 446 810	-163 113	-79 116	-4 204 581
Årets resultat	-396 877	-396 877	79 116	-79 116
Summa ansamlad förlust	-4 843 687	-559 990	0	-4 283 697
Summa eget kapital	8 447 715	-396 877	0	8 844 592
Not 7		2013	2012	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		477 081	328 779	
Reservering enligt stadgar		163 113	148 302	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		640 194	477 081	
Not 8		Räntesats	Belopp	Belopp
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek AB	2,800 %	903 268	912 676	
Stadshypotek AB	2,440 %	964 705	974 117	
Summa skulder till kreditinstitut		1 867 973	1 886 793	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 820	0	
		1 849 153	1 886 793	
				Villkors- ändringsdag
				Rörlig ränta
				Rörlig ränta

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 773 874 kr.

Ulla
A
H. X.
B

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

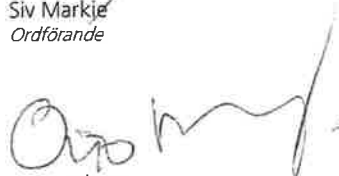
	2013-12-31	2012-12-31
El	5 720	3 629
Vatten	498	1 781
Extern revisor	15 224	17 000
Ränta	7 218	7 000
Lås	823	0
Förvaltningsarvode	0	5 879
Hiss	0	17 071
El	0	3 233
	29 483	55 593

STOCKHOLM den 16/4 2014



Siv Markje
Ordförande


Johan Ahlström
Ledamot



Otto Dyberg
Ledamot



Maria Hynning
Ledamot



Ung-Seok Kim
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2014



Margaretha 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 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.

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 2013 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

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 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 13 maj 2014

Margaretha Morén

Margaretha Morén

Auktoriserad revisor