

Årsredovisning 2015

för

Brf Ingemar



Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns innestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

Brf Ingemar

717600-0995

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ingemar, 717600-0995 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen och har beteckningarna Fålhagen 13:2

På fastigheterna finns 3 bostadshus innehållande 26 lägenheter samt 2 lokal. Till byggnaderna hör också 9 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 1 035 kvm, varav 1 006 kvm utgör lägenhetsyta och 29 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

17	1 rum och kök
7	2 rum och kök
2	Affärslokaler

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1939.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Renovering	1983-89
Stamrenovering	1999
Säkerhetsdörrar	2004
OVK	2009
Målning av tak	2011
Utbyte av balkonger	2015

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av föreningen själva samt UBC Teknisk förvaltning. Trappstäd Ann-Yå AB.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-12-23.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1938-12-08.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 6 ledamöter med minst 0 och högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lasse Erikson	Ordförande
Jacob Håkansson	Sekreterare
Kristian Paulsen	Ledamot
Oskar Vikholm	Ledamot
Susan Baskin	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 3 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Palle ERiksson PAUL NORDHOLM

Valberedning

Saknas

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016. Budgeten visar på ett resultat på 10 000 kronor varav minst 300 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga oplanerade händelser har ägt rum under räkenskapsåret. En större insats gjordes för att underhålla föreningens trädgård med hjälp av en professionell trädgårdsmästare. Armaturer i trapphusen har bytts ut mot LED-armaturer.

Punkter enligt dagordning:

1. Styrelsens verksamhet

Under året har styrelsen bestått av sex personer. Ordf. Lasse Eriksson, sekr Jacob Håkansson, Kristian Paulsen, Susan Baskin, Oskar Vikholm och George Näslund.

Styrelsen konstituerades i december 2015 och har haft tre protokollförda möten.

2. Föreningens ekonomi.

Föreningen har generellt god ekonomi med låg belåning. I föreningens kassa finns förnärvarande ca 300 000 SEK. De åtgärder som planeras för fastighetens underhåll förväntas förbruka en stor del av kassans tillgångar.

3. Fastighetsfrågor (byggnation, underhåll, skador)

Under 2016 kommer fastighetens fönster att renoveras (om målning av ytskikt och trösklar), rörstammar rensolas och LED-armaturer installeras även i källar- och vindsutrymmen samt på parkeringen.

Grannföreningen (Brf Trädet) har gjort en framställning om att få anlägga en bilparkering för sju bilar på den inhägnade gräsyta mellan radhusen och Brf Ingemars trädgård. Parkeringen kommer i så fall även att ta ca 80 kvm av på Brf Ingemars trädgård i anspråk. I utbyte mot mark så kommer medlemmarna i Brf Ingemar att få tillgång till grannföreningens sophus med återvinning av glas, papper, kompost m.m. Medlemmar i Brf Ingemar har vid upprepade tillfällen missbrukat sophanteringen (inte källsorterat, kastat glas, papper, tidningar, överfyllt kärlen etc). Av den anledningen har styrelsen valt att gå vidare med grannföreningens begäran i avvaktan på en omröstning på årsstämman 2016.

4. Medlemsfrågor.

I föreningen har ett antal lägenheter sålts under året. Det görs i regel dessvärre utan att styrelsen informeras. Ett disciplinärende (störande av boendemiljö) har hanterats av styrelsen under året.

För 2016 planerar vi att renovera fönster (ca 100 000 SEK), rensola rörstammar (ca 35 000 SEK) och installera LED-armaturer i källare- och vindsutrymmen (ca 20 000).

Jacob Håkansson
Sekreterare, Brf Ingemar

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	41	38
Tillkommande medlemmar	4	9
Avgående medlemmar	-3	-6
Summa	42	41

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	702	703	705	703
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	-1 033	80	1
Soliditet, %	-	-	30	25
Kassalikviditet, %	191	333	265	196
Underhållsfond, tkr	268	248	178	305
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 928	2 425	1 439	1 525
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	611	611	611	610
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	2,30	3,70	3,90
Taxeringsvärde, tkr	12 392	12 392	12 392	11 085

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-708 421
årets resultat	159 933
Totalt	-548 488
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 50 000 498 488
Totalt	548 488

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	2	702 492	703 392
		702 492	703 392
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-350 296	-364 209
Handelsvaror	3	-103 954	-1 181 474
Övriga externa kostnader		-53 633	-41 601
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4,5	-15 076	-103 940
Rörelseresultat		179 533	-987 832
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		48	29
Räntekostnader och liknande kostnader		-19 648	-44 763
Resultat efter finansiella poster		159 933	-1 032 566
Resultat före skatt		159 933	-1 032 566
Årets resultat		159 933	-1 032 566

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 485 010	1 500 086
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
		1 485 010	1 500 086
Summa anläggningstillgångar		1 485 010	1 500 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		4 319	4 995
Övriga fordringar		613	565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 109	7 748
		44 041	13 308
<i>Kassa och bank</i>		325 541	702 511
Summa omsättningstillgångar		369 582	715 819
SUMMA TILLGÅNGAR		1 854 592	2 215 905

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		75 500	75 500
Reservfond		6 000	6 000
Fond för yttre underhåll		267 626	247 626
		<u>349 126</u>	<u>329 126</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-708 421	344 145
Årets resultat		159 933	-1 032 566
		<u>-548 488</u>	<u>-688 421</u>
Summa eget kapital		<u>-199 362</u>	<u>-359 295</u>
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 860 000	2 360 000
		<u>1 860 000</u>	<u>2 360 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		80 000	80 000
Leverantörsskulder		26 486	42 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 468	92 583
		<u>193 954</u>	<u>215 200</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 854 592</u>	<u>2 215 905</u>

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetinteckning	2 861 000	2 861 000
Summa ställda säkerheter	<u>2 861 000</u>	<u>2 861 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Stamrening	33
Säkerhetsdörrar	20

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Hyrer	5 244	5 244
Garage och p-platser	11 700	12 600
Årsavgifter	614 340	614 340
Årsavgifter lokaler	20 808	20 808
Bredband	49 680	49 680
Kravavgift	720	720
Summa	702 492	703 392

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Städ	30 960	31 986
Övriga fastighetskostnader	20 012	7 975
Reparationer	19 781	66 513
Reparation byggnad	33 201	1 075 000
El	18 358	21 916
Fjärrvärme	164 216	160 964
Vatten	36 671	34 870
Sophämtning	19 734	21 705
Fastighetsförsäkring	19 164	18 394

Bredband	34 155	49 335
Kabel-Tv	24 840	24 544
Fastighetsskatt	33 158	32 481
Summa	454 250	1 545 683

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	3 655 718	3 655 718
	3 655 718	3 655 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 155 632	-2 051 692
- Årets avskrivning enligt plan	-15 076	-103 940
	-2 170 708	-2 155 632
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	1 485 010	1 500 086

Taxeringsvärde	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	7 623 000	7 623 000
Taxeringsvärde mark:	4 769 000	4 769 000
	12 392 000	12 392 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	12 308 000	12 308 000
Lokaler:	84 000	84 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	331 175	331 175
Utgående anskaffningsvärde	331 175	331 175
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-331 175	-331 175
Utgående avskrivningar enligt plan	-331 175	-331 175
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Eget kapital

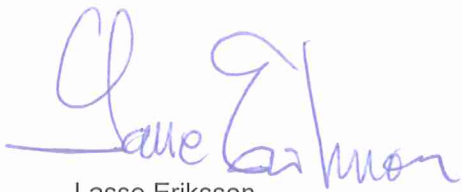
	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	75 500	6 000	247 626	344 145	-1 032 566	-359 295
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			20 000			20 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-1 052 566	1 032 565	-20 000
Årets resultat					159 933	159 933
Belopp vid årets utgång	75 500	6 000	267 626	-708 421	159 932	-199 362

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	0,73		80 000	1 940 000	2 440 000
Totalt			80 000	1 940 000	2 440 000

Underskrifter

Uppsala 2016- -



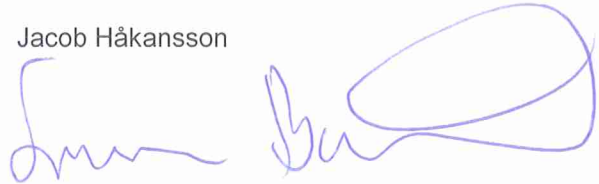
Lasse Eriksson



Jacob Håkansson



Kristian Paulsen



Susan Baskin

Oskar Vikholm



Min revisionsberättelse har lämnats 2016 -



Palle-Eriksson *PAUL NORDHOLM*
Föreningens revisor

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	179 533	-987 832
Erhållna räntor	48	29
Erlagda räntor	-19 648	-44 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	15 076	103 940
	<u>175 009</u>	<u>-928 626</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 009	-928 626
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-30 733	4 105
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-21 246	6 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 030	-917 943
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	992 117
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	992 117
Årets kassaflöde	-376 970	74 174
Likvida medel vid årets början	702 511	628 337
Likvida medel vid årets slut	325 541	702 511