

Revisionsberättelse

Undertecknade utsedda revisorer har granskat bostadsrättsföreningen Ingemars räkenskaper och förvaltning för år 2011 och får härmed efter fullgjort uppdrag avge följande yttrande.

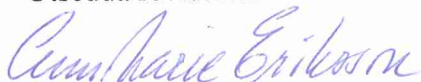
Föreningens räkenskaper är förda med vederbörliga verifikationer. Protokoll och balansräkning har genomgått utan att någon anledning till anmärkning förekommit.

Beträffande föreningens ekonomiska ställning den 2011-12-31 får vi hänvisa till styrelsens årsberättelse där vinst och förlusträkning samt utgående balansräkning är i full överensstämmelse med föreningens räkenskaper. 1

Då vår granskning inte har givit anledning till någon anmärkning får vi tillstyrka att full ansvarsfrihet beviljas styrelsen och Visma för den tid revisionen omfattar.

Uppsala 2012-04-21

Utsedda revisorer:


Ann-Marie Eriksson


Kennet Eriksson

Årsredovisning 2011

för

Brf Ingemar



Årsredovisning för

Brf Ingemar

717600-0995

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ingemar, 717600-0995 får härmed avge årsredovisning för 2011. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Föreningens byggnad som uppfördes 1939 ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fålhagen 13:2. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens byggnad utgörs av ett tre våningshus med 26 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 9 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningsmedlemmar.

Den totala bostadsytan är 1 035 kvm, varav 1 006 kvm bostadsyta och 29 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

17 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kök
2 st	affärslokaler

Fastighetens tekniska status

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket den 23 december 2008 samt den ekonomiska planen 1938-12-08.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 2 andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga
Torkrum
Toalett
Hobbyrum
Cykelförråd

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sex ledamöter med minst noll och högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-04-14 och därpå

påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jacob Håkansson	Ledamot
Lasse Eriksson	Ledamot
Jan Jansson	Ledamot
Anders Sundström	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden

Revisorer

Kenneth Eriksson och Ann-Marie Eriksson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har yttertaget målats. Underhållsfonden i anspråk tas med 147 500 kr för detta.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2011

Årsavgifter var oföändrade under året. Ingen höjning har gjorts av föreningens parkeringsplatser.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 302 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 3.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år

En höjning från 165 kr till 180 kr per månad gällande bredbandsavgiften beräknas från 1 juli 2012. Budgeten visar ett resultat på 10 000 kronor, vilket föreslås som reservering till underhållsfonden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB t.o.m. 2012-12-31.

Teknisk förvaltning

Fastighetsförvaltningen sköts av medlemmarna själva.

Ann-Yå städ AB sköter trappstäd.

UBC sköter snöröjning och halkbekämpning av trottoar.

Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	697	700	700
Årets resultat, tkr	-105	7	91
Underhållsfond, tkr	433	426	381
Genomsnittlig skuldränta, %	3,7	1,90	2
Taxeringsvärde, tkr	11 085	11 085	8 706

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	184 219
årets resultat	-105 448
Totalt	78 771
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråktas	-147 500
reserveras till underhållsfond	20 000
i ny räkning överförs	206 271
Totalt	78 771

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	697 036	700 586
S:a Nettoomsättning		697 036	700 586
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-554 560	-460 694
Fastighetsavgift		-35 532	-34 882
Övriga externa kostnader		-42 717	-49 891
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-632 809	-545 467
Avskrivningar	3,4	-109 840	-116 225
Rörelseresultat		-45 613	38 894
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		5 200	341
Räntebidrag		-	3 002
Räntekostnader		-65 035	-35 556
Resultat efter finansiella poster		-105 448	6 681
Resultat före skatt		-105 448	6 681
Årets resultat		-105 448	6 681

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 811 906	1 915 846
Inventarier	4	-	5 900
		<u>1 811 906</u>	<u>1 921 746</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 811 906</u>	<u>1 921 746</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	150
Skattefordringar		-	522
Övriga kortfristiga fordringar		36	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>19 189</u>	<u>18 819</u>
		<u>19 225</u>	<u>19 691</u>
Kassa och bank		<u>557 184</u>	<u>689 889</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>576 409</u>	<u>709 580</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 388 315</u>	<u>2 631 326</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		75 500	75 500
Reservfond		6 000	6 000
Underhållsfond		432 626	425 945
		514 126	507 445
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		184 219	184 219
Årets resultat		-105 448	6 681
		78 771	190 900
Summa eget kapital		592 897	698 345
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		1 562 883	1 677 883
		1 562 883	1 677 883
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		115 000	115 000
Leverantörsskulder		19 975	33 478
Skatteskulder		2 936	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	94 624	106 620
		232 535	255 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 388 315	2 631 326

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	2 861 000	2 861 000
------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	2
Stamrenoveirng	3
Säkerhetsdörrar	5
Inventarier, verktyg och installationer	20

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror	5 244	5 244
Garage och p-platser	12 600	16 050
Årsavgifter	614 424	614 424
Årsavgifter lokaler	20 808	20 808
Bredband	43 560	43 560
Kravavgift	400	500
Summa	697 036	700 586

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Städ	30 366	28 692
Övriga fastighetskostnader	9 938	11 173
Reparationer	47 534	44 394
Reparation byggnad	147 500	-
El	34 057	42 489
Fjärrvärme	145 839	193 255
Vatten	34 760	39 442
Sophämtning	19 844	19 741
Fastighetsförsäkring	16 281	14 235
Bredband	45 540	45 540
Kabel-Tv	22 901	21 733
Summa	554 560	460 694

Not 3 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	357 000	357 000
Utgående anskaffningsvärde	357 000	357 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-274 504	-267 364
Årets avskrivning på byggnad	-7 140	-7 140
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-281 644	-274 504
Utgående redovisat värde på byggnad	75 356	82 496

Renovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	308 718	308 718
Utgående anskaffningsvärde	308 718	308 718
Avskrivningar enligt plan		

Ingående avskrivningar	-308 718	-308 718
Utgående avskrivningar enligt plan	-308 718	-308 718
Utgående redovisat värde för renovering	-	-

Stamrenovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 635 000	2 635 000
Utgående anskaffningsvärde	2 635 000	2 635 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 032 400	-953 350
Årets avskrivningar	-79 050	-79 050
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 111 450	-1 032 400
Utgående redovisat värde för renovering	1 523 550	1 602 600

Renovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	355 000	355 000
Utgående anskaffningsvärde	355 000	355 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-124 250	-106 500
Årets avskrivningar	-17 750	-17 750
Utgående avskrivningar enligt plan	-142 000	-124 250
Utgående redovisat värde för renovering	213 000	230 750

Taxeringsvärde

	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	7 329 000	7 329 000
Taxeringsvärde mark:	3 756 000	3 756 000
	11 085 000	11 085 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	10 917 000	10 917 000
Lokaler:	168 000	168 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	331 175	331 175
Utgående anskaffningsvärde	331 175	331 175
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-325 275	-312 990
Årets avskrivning	-5 900	-12 285
Utgående avskrivningar enligt plan	-331 175	-325 275
Utgående redovisat värde	-	5 900

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Trygg Hansa	1 372	1 193
Com Hem	5 832	5 641
Bredbandsbolaget	11 385	11 385
SBC/Brf Trädet	600	600
	19 189	18 819

Not 6 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets förändringar av eget kapital					
Belopp vid årets ingång	75 500	6 000	425 945	184 219	6 681
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			6 681		
Balanseras i ny räkning				0	-6 681
Årets resultat					-105 448
Belopp vid årets utgång	75 500	6 000	432 626	184 219	-105 448

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år12 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Långgivare				
Nordea	4,01	3 månaders	115 000	1 677 883
Totalt			115 000	1 677 883
Kortfristig del nästa års amortering				-115 000
				1 562 883

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	52 659	56 887
Ränta	13 827	7 960
Fjärrvärme	23 960	34 938
El	1 713	4 444
Städ	2 465	2 391
	94 624	106 620

Underskrifter

Uppsala 2012-04-12



Jacob Håkansson



Lasse Eriksson



Jan Jansson



Anders Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-



Kennet Eriksson



Ann-Marie Eriksson

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 inestående 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.

	Budget 2012	Utfall tom 2011-12-31	Budget 2011	% av budget
INTÄKTER				
3010 Hyror	5 200	5 244	5 200	101%
3015 Garage och p-platser	12 600	12 600	16 200	78%
3020 Årsavgifter	614 400	614 424	614 400	100%
3023 Årsavgifter lokaler	20 800	20 808	20 800	100%
3072 Bredband	45 900	43 560	43 600	100%
3215 Kravavgift	0	400	0	
SUMMA INTÄKTER	698 900	697 036	700 200	100%
KOSTNADER				
<i>Fastighetskostnader</i>				
4120 Städ	-30 500	-30 366	-29 600	103%
4190 Övriga fastighetskostnader	-12 000	-9 938	-12 000	83%
4300 Reparationer	-30 600	-47 534	-40 700	117%
4350 Reparation byddnad	0	-147 500	0	0%
4610 El	-30 900	-34 057	-30 000	114%
4620 Fjärrvärme	-176 900	-145 839	-170 600	85%
4630 Vatten	-41 500	-34 760	-40 000	87%
4640 Sophämtning	-21 200	-19 844	-21 200	94%
4710 Fastighetsförsäkring	-17 300	-16 281	-15 000	109%
4750 Bredband	-46 900	-45 540	-46 900	97%
4760 Kabel-tv	-23 600	-22 901	-22 100	104%
<i>S:a fastighetskostnader</i>	<i>-431 400</i>	<i>-554 560</i>	<i>-428 100</i>	<i>130%</i>
<i>Fastighetsskatt</i>				
4800 Fastighetsskatt	-37 200	-35 532	-35 500	100%
<i>S:a fastighetsskatt</i>	<i>-37 200</i>	<i>-35 532</i>	<i>-35 500</i>	<i>100%</i>
<i>Övriga kostnader</i>				
5010 Lokalhya	-2 400	-2 400	-2 400	100%
5410 Förbrukningsinventarier	-4 000	-1 589	-5 000	32%
5460 Förbrukningsmaterial	-2 000	0	-2 000	0%
6250 Porto	-1 000	-535	-1 000	54%
6480 Förvaltningsarvode	-34 300	-33 330	-33 200	100%
6570 Bankkostnader	-1 400	-1 586	-1 300	122%
6991 Övriga kostnader	-5 000	-3 278	-5 000	66%
<i>S:a övriga kostnader</i>	<i>-50 100</i>	<i>-42 718</i>	<i>-49 900</i>	<i>86%</i>
SUMMA KOSTNADER	-518 700	-632 810	-513 500	123%
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIV	180 200	64 227	186 700	34%
AVSKRIVNINGAR				
7821 Avskrivning byggnad	-7 100	-7 140	-7 100	101%
7823 Avskrivning stamrenovering	-79 100	-79 050	-79 100	100%
7825 Avskrivning renovering	-17 800	-17 750	-17 800	100%
7832 Avskrivning inventarier	0	-5 900	-5 900	100%
SUMMA AVSKRIVNINGAR	-104 000	-109 840	-109 900	100%
RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRI'	76 200	-45 614	76 800	-59%
FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER				
<i>Ränteintäkter</i>				
8310 Ränteintäkter	0	5 172	0	0%
8314 Skattefria ränteintäkter	0	28	0	0%
<i>S:a ränteintäkter</i>	<i>0</i>	<i>5 200</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
<i>Räntekostnader</i>				
8410 Räntekostnader	-66 200	-65 027	-56 800	114%
8422 Dröjsmålsräntor	0	-8	0	
<i>S:a räntekostnader</i>	<i>-66 200</i>	<i>-65 035</i>	<i>-56 800</i>	<i>114%</i>
RESULTAT EFTER FIN. INT/KOST	10 000	-105 448	20 000	-527%
RESULTAT FÖRE SKATT	10 000	-105 448	20 000	-527%
Årets skattekostnad	0	0	0	
ÅRETS RESULTAT	10 000	-105 448	20 000	-527%

Budgeten innebär en höjning av avgifterna för bredband med 15 kr/lgh från 1 juli 2012.