

# Årsredovisning 2012

för

Brf Ingemar



Årsredovisning för

# Brf Ingemar

717600-0995

Räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31

**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 2012. 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 tre överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt tre andrahandsuthyrningar.

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

### Gemensamma utrymmen

Tvättstuga  
Torkrum  
Toalett  
Hobbyrum  
Cykelförråd

## Ekonomisk översikt

|                             | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr        | 703        | 697        | 700        |
| Årets resultat, tkr         | -1         | -105       | 7          |
| Underhållsfond, tkr         | 305        | 433        | 426        |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 3,9        | 3,75       | 2          |
| Taxeringsvärde, tkr         | 11 085     | 11 085     | 11 085     |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

## Förslag till resultatdisposition

|                                                              | Belopp i kr |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| <i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i> |             |
| balanserat resultat                                          | 206 271     |
| årets resultat                                               | 703         |
| Totalt                                                       | 206 974     |
| <br>Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att           |             |
| av underhållsfond ianspråktas                                | -147 500    |
| reserveras till underhållsfond                               | 20 000      |
| i ny räkning överförs                                        | 334 474     |
| Totalt                                                       | 206 974     |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2012-01-01-<br/>2012-12-31</i> | <i>2011-01-01-<br/>2011-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                         |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                          | 1          | 702 904                           | 697 036                           |
| <b>S:a Nettoomsättning</b>                     |            | 702 904                           | 697 036                           |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>     |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                            | 2          | -459 216                          | -554 560                          |
| Fastighetsavgift                               |            | -37 170                           | -35 532                           |
| Övriga externa kostnader                       |            | -42 109                           | -42 717                           |
| <b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b> |            | -538 495                          | -632 809                          |
| Avskrivningar                                  | 3,4        | -103 940                          | -109 840                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |            | 60 469                            | -45 613                           |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b> |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                                  |            | 2 794                             | 5 200                             |
| Räntekostnader                                 |            | -62 560                           | -65 035                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |            | 703                               | -105 448                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                     |            | 703                               | -105 448                          |
| <b>Årets resultat</b>                          |            | 703                               | -105 448                          |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 3   | 1 707 966  | 1 811 906  |
| Inventarier                                  | 4   | -          | -          |
|                                              |     | 1 707 966  | 1 811 906  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 1 707 966  | 1 811 906  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |     | 36         | 36         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5   | 44 286     | 19 189     |
|                                              |     | 44 322     | 19 225     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | 575 942    | 557 184    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 620 264    | 576 409    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 2 328 230  | 2 388 315  |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <i>Eget kapital</i>                          | 6   |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Insatskapital                                |     | 75 500     | 75 500     |
| Reservfond                                   |     | 6 000      | 6 000      |
| Underhållsfond                               |     | 305 126    | 432 626    |
|                                              |     | 386 626    | 514 126    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 206 271    | 184 219    |
| Årets resultat                               |     | 703        | -105 448   |
|                                              |     | 206 974    | 78 771     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 593 600    | 592 897    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 7   |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 1 419 133  | 1 562 883  |
|                                              |     | 1 419 133  | 1 562 883  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 115 000    | 115 000    |
| Leverantörsskulder                           |     | 116 221    | 19 975     |
| Skatteskulder                                |     | 3 598      | 2 936      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8   | 80 678     | 94 624     |
|                                              |     | 315 497    | 232 535    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 2 328 230  | 2 388 315  |

**Ställda panter och säkerheter**

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

**Ansvarsförbindelser**

|      |      |
|------|------|
| Inga | Inga |
|------|------|

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

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

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

### Genomsnittlig skuldränta

*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

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

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

|                      | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyror                | 5 244                     | 5 244                     |
| Garage och p-platser | 15 450                    | 12 600                    |
| Årsavgifter          | 614 382                   | 614 424                   |
| Årsavgifter lokaler  | 20 808                    | 20 808                    |
| Bredband             | 46 620                    | 43 560                    |
| Kravavgift           | 400                       | 400                       |
| <b>Summa</b>         | <b>702 904</b>            | <b>697 036</b>            |

### Not 2 Fastighetskostnader

|                            | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Städ                       | 27 115                    | 30 366                    |
| Övriga fastighetskostnader | 3 863                     | 9 938                     |
| Reparationer               | 34 291                    | 47 534                    |
| Reparation byggnad         | 32 305                    | 147 500                   |
| El                         | 19 479                    | 34 057                    |
| Fjärrvärme                 | 192 138                   | 145 839                   |
| Vatten                     | 44 511                    | 34 760                    |
| Sophämtning                | 19 733                    | 19 844                    |
| Fastighetsförsäkring       | 16 913                    | 16 281                    |
| Bredband                   | 45 540                    | 45 540                    |
| Kabel-Tv                   | 23 328                    | 22 901                    |
| <b>Summa</b>               | <b>459 216</b>            | <b>554 560</b>            |

### Not 3 Byggnader och mark

|                                            | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Byggnad</b>                             |               |               |
| Anskaffningsvärde                          |               |               |
| Ingående anskaffningsvärde                 | 357 000       | 357 000       |
| Utgående anskaffningsvärde                 | 357 000       | 357 000       |
| Avskrivningar enligt plan                  |               |               |
| Ingående avskrivningar                     | -281 644      | -274 504      |
| Årets avskrivning på byggnad               | -7 140        | -7 140        |
| Utgående avskrivningar enl plan på byggnad | -288 784      | -281 644      |
| <b>Utgående redovisat värde på byggna</b>  | <b>68 216</b> | <b>75 356</b> |

### 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 |
| <b>Utgående redovisat värde för renovering</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

### 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             | -1 111 450       | -1 032 400       |
| Årets avskrivningar                            | -79 050          | -79 050          |
| Utgående avskrivningar enligt plan             | -1 190 500       | -1 111 450       |
| <b>Utgående redovisat värde för renovering</b> | <b>1 444 500</b> | <b>1 523 550</b> |

### Renovering

|                                                |                |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Anskaffningsvärde                              |                |                |
| Ingående anskaffningsvärde                     | 355 000        | 355 000        |
| Utgående anskaffningsvärde                     | 355 000        | 355 000        |
| Avskrivningar enligt plan                      |                |                |
| Ingående avskrivning enligt plan               | -142 000       | -124 250       |
| Årets avskrivningar                            | -17 750        | -17 750        |
| Utgående avskrivningar enligt plan             | -159 750       | -142 000       |
| <b>Utgående redovisat värde för renovering</b> | <b>195 250</b> | <b>213 000</b> |

### Taxeringsvärde

|                                                    | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnad:                            | 7 329 000  | 7 329 000  |
| Taxeringsvärde mark:                               | 3 756 000  | 3 756 000  |
|                                                    | 11 085 000 | 11 085 000 |
| <b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b> |            |            |
| Bostäder:                                          | 10 917 000 | 10 917 000 |
| Lokaler:                                           | 168 000    | 168 000    |

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|                                    | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Anskaffningsvärden                 |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde         | 331 175    | 331 175    |
| Utgående anskaffningsvärde         | 331 175    | 331 175    |
| Avskrivningar enligt plan          |            |            |
| Ingående avskrivningar             | -331 175   | -325 275   |
| Årets avskrivning                  | -          | -5 900     |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -331 175   | -331 175   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>    | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Trygg Hansa                    | 19 077        | 1 372         |
| Com Hem                        | 6 005         | 5 832         |
| Bredbandsbolaget               | 11 385        | 11 385        |
| För mycket betald ränta Nordea | 2 391         | 600           |
| Uppsala Kommun                 | 5 428         |               |
|                                | <b>44 286</b> | <b>19 189</b> |

#### Not 6 Eget kapital

|                                           | Insats-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Underhåll-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| <i>Årets förändringar av eget kapital</i> |                    |                 |                    |                        |                   |
| Belopp vid årets ingång                   | 75 500             | 6 000           | 432 626            | 184 219                | -105 448          |
| Disposition enligt föreningsstämma        |                    |                 |                    | 22 052                 |                   |
| Överföring till underhållsfond            |                    |                 | 20 000             |                        |                   |
| Anspråktagande av underhållsfond          |                    |                 | -147 500           |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                   |                    |                 |                    |                        | 105 448           |
| Årets resultat                            |                    |                 |                    |                        | 703               |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>75 500</b>      | <b>6 000</b>    | <b>305 126</b>     | <b>206 271</b>         | <b>703</b>        |

#### Not 7 Långfristiga skulder

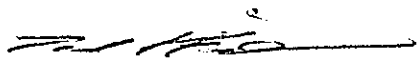
|                                      | Ränta% | Räntan är<br>bunden tom | Amorteringar<br>å r2013 enl<br>låneavtal | Lånebelopp<br>2012-12-31 |
|--------------------------------------|--------|-------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Långivare                            |        |                         |                                          |                          |
| Nordea                               | 3,74   | 3 månaders              | 115 000                                  | 1 534 133                |
| <b>Totalt</b>                        |        |                         | <b>115 000</b>                           | <b>1 534 133</b>         |
| Kortfristig del nästa års amortering |        |                         |                                          | -115 000                 |
|                                      |        |                         |                                          | <b>1 419 133</b>         |

#### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

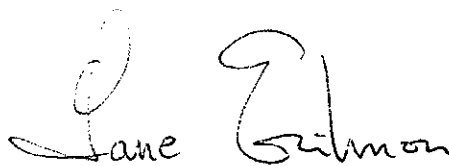
|                             | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresinkomster | 42 235        | 52 659        |
| Ränta                       |               | 13 827        |
| Fjärrvärme                  | 30 728        | 23 960        |
| El                          | 2 187         | 1 713         |
| Städ                        | 2 465         | 2 465         |
| Övriga poster               | 3 063         |               |
|                             | <b>80 678</b> | <b>94 624</b> |

## Underskrifter

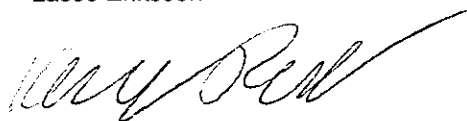
Uppsala 2013-03-22



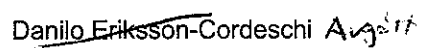
Jacob Håkansson



Lasse Eriksson



Kristoffer Pousette



Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-



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.                                                     |