

Årsredovisning 2016

För
Brf Ingemar



Årsredovisning för

Brf Ingemar

717600-0995

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-4
Underskrifter	5

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ingemar, 717600-0995 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

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 arean 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 Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

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

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

Andrahanduthyrning

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 Azets Insight 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 2016-04-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Georg Näslund	Ordförande
Jacob Håkansson	Sekreterare
Kristian Paulsen	Ledamot
Oskar Vikholm	Ledamot
Susan Baskin	Ledamot
Lasse Eriksson	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 4 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Palle Eriksson

Valberedning

Saknas

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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 2017. Budgeten visar på ett resultat på 50 300 kronor varav minst 300 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande underhållsarbeten har genomförts under perioden 2016-2017:

- Stamspolning av kök, badrum och huvudavloppsrör.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och brandskyddsinspektion.
- Takarbeten för anpassning av takgångar, stegar m.m. för sotning och tillsyn.

Ett anbud om fönsterrenovering har inhämtats från Anders produktion AB. Anbudet omfattar renovering av fastighetens fönster och balkongsocklar. Eventuellt föreläggs stämman frågan om anbudet skall accepteras eftersom kostnaden kommer att påverka föreningens likviditet (handkassa).

Brf Trädet har lämnat ett anbud på köp av delar av Brf Ingemars tomtmark för anläggning av parkeringsplatser. Enligt beslut på stämman 2016 skall föreningens medlemmar ta ställning till eventuell försäljning vid ny stämma. En omröstning i frågan planeras att genomföras under ordinarie årsstämma 2017.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	42	41
Tillkommande medlemmar	3	4
Avgående medlemmar	-5	-3
Summa	40	42

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	700	702	703	705
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	160	-1 033	80
Soliditet, %	12	19	16	30
Kassalikviditet, %	165	191	333	265
Underhållsfond, tkr	318	268	248	178
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 849	1 928	2 425	1 439
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	611	611	611	611
Genomsnittlig skuldränta, %	0,63	0,89	2,30	3,70
Taxeringsvärde, tkr		12 392	12 392	12 392

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Not 1 Förändringar i 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	267 626	-708 421	159 933	-199 362
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			50 000			50 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
ny räkning				109 933	-159 933	-50 000
Årets resultat					-23 691	-23 691
Belopp vid årets utgång	75 500	6 000	317 626	-598 488	-23 691	-223 053

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-598 488
årets resultat	-23 691
Totalt	-622 179
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överförs	572 179
Totalt	622 179

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	3	699 793	702 492
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		699 793	702 492
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-567 139	-454 250
Övriga externa kostnader		-44 838	-53 633
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-99 660	-15 076
Summa rörelsekostnad		-711 637	-522 959
Rörelseresultat		-11 844	179 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 892	-19 648
Summa finansiella poster		-11 847	-19 600
Resultat efter finansiella poster		-23 691	159 933
Resultat före skatt		-23 691	159 933
Årets resultat		-23 691	159 933

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 388 089	1 485 010
Inventarier, verktyg och installationer	6	30 135	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 418 224	1 485 010
Summa anläggningstillgångar		1 418 224	1 485 010
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 917	4 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 457	39 109
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		27 374	44 041
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		325 399	325 541
<i>Summa Kassa och bank</i>		325 399	325 541
Summa omsättningstillgångar		352 773	369 582
SUMMA TILLGÅNGAR		1 770 997	1 854 592

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	1		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 500	75 500
Reservfond		6 000	6 000
Fond för yttre underhåll		317 626	267 626
<i>Summa bundet eget kapital</i>		399 126	349 126
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-598 488	-708 421
Årets resultat		-23 691	159 933
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-622 179	-548 488
Summa eget kapital		-223 053	-199 362
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 780 000	1 860 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 780 000	1 860 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		80 000	80 000
Leverantörsskulder		49 294	26 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 756	87 468
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		214 050	193 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 770 997	1 854 592

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-11 844	179 533
Erhållna räntor	45	48
Erlagda räntor	-11 892	-19 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	99 660	15 076
	<u>75 969</u>	<u>175 009</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	75 969	175 009
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	16 667	-30 733
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	20 097	-21 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 733	123 030
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-32 875	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 875	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-80 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-500 000
Årets kassaflöde	-142	-376 970
Likvida medel vid årets början	325 541	702 511
Likvida medel vid årets slut	325 399	325 541

Noter

Not 2 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

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
Stamreparation	33
Säkerhetsdörrar	20

Not 3 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Hyrer	5 244	5 244
Garage och p-platser	9 000	11 700
Årsavgifter	614 340	614 340
Årsavgifter lokaler	20 808	20 808
Bredband	49 680	49 680
Kravavgift	720	720
Öresutjämning	1	-
Summa	699 793	702 492

Not 4 Fastighetskostnader

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Städ	31 875	30 960
Övriga fastighetskostnader	23 931	20 012
Reparationer	123 506	19 781
Reparation byggnad	-	33 201
El	21 255	18 358
Fjärrvärme	184 800	164 216
Vatten	37 410	36 671
Sophämtning	18 475	19 734

Fastighetsförsäkring	19 726	19 164
Bredband	45 540	34 155
Kabel-Tv	25 404	24 840
Fastighetsskatt	35 217	33 158
Summa	567 139	454 250

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	3 655 718	3 655 718
	3 655 718	3 655 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 170 708	-2 155 632
- Årets avskrivning enligt plan	-96 921	-15 076
	-2 267 629	-2 170 708
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	1 388 089	1 485 010

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsbeteckning Fåhlhagen 13:2		
Taxeringsvärde byggnad:	7 759 000	7 623 000
Taxeringsvärde mark:	6 066 000	4 769 000
	13 825 000	12 392 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	13 600 000	12 308 000
Lokaler:	225 000	84 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
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
- Årets avskrivning enligt plan	-2 740	-
Utgående avskrivningar enligt plan	-333 915	-331 175
Utgående redovisat värde	-2 740	-

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,73		80 000	1 860 000	1 940 000
Totalt			80 000	1 860 000	1 940 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	2 861 000	2 861 000
Summa ställda säkerheter	2 861 000	2 861 000

Eventualförpliktelser

Inga *Inga*

Underskrifter

Uppsala 2017-04-24



Georg Näslund



Jacob Håkansson



Kristian Paulsen



Susan Baskin

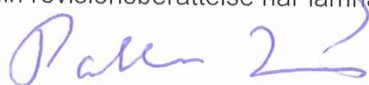


Oskar Vikholm



Lasse Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 -



~~Paul Eriksson~~
Föreningens revisor

Paul Nordholm

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.
Kortfristiga 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.
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.