

Årsredovisning för

Brf Ingemar

717600-0995

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning & medlemsinformation	5
Balansräkning & flerårsöversikt	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ingemar, 717600-0995, får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 2016

Målning av tak 2011

Utbyte av balkonger 2015

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har i huvudsak utförts av föreningen själva samt i någon mån (snöröjning) av 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.

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 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 2017-04-24 (och därpå påföljande styrelsekonstituering) haft följande sammansättning:

Lasse Eriksson, tillförordnad ordförande
Kristian Paulsen, ledamot del av året
Kristina Eklund, ledamot del av året
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 4 möten (170424, 170608, 170911, 171113).

- Protokoll finns från möten 170608, 170911. Minnesanteckningar finns från 170424, 171113.

Revisorer och (revisorssuppleant)

Paul Nordholm

Valberedning

Jacob Håkansson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

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 2018. Budgeten visar på ett resultat på minus 14 248 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

Föreningens styrelse har efter årsstämman 2017 haft knappt styrfart. Arbetet har försvårats på grund av underbemanning samt brist på ekonomisk kompetens. Behovet av förnyelse är stort !

- OVK-besiktning som ursprungligen gjordes januari 2016 blev godkänd 170731.
- Inbrott i källaren november 2017. Polisanmälan gjordes men blev intet.
- Mer förhandlingar med grannföreningen Trädet angående deras P-möjligheter i utbyte mot tillgång till deras sophus.
- Förslag 2 från Trädet om användning av vår infart.
- BRF Trädet har 180225 sagt upp avtal om uppställning av sophus på deras mark. Sophuset ska bort senast 180630.

Bri Ingemar
717600-0995

5(12)

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	699 823	699 793
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		699 823	699 793
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-556 421	-567 139
Övriga externa kostnader		-47 188	-44 838
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-100 208	-99 660
Summa rörelsekostnad		-703 817	-711 637
Rörelseresultat		-3 994	-11 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 254	-11 892
Summa finansiella poster		-10 254	-11 847
Resultat efter finansiella poster		-14 248	-23 691
Resultat före skatt		-14 248	-23 691
Årets resultat		-14 248	-23 691

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	36	38
Tillkommande medlemmar	8	3
Avgående medlemmar	-6	-5
Summa	38	36

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.

Brf Ingemar
717600-0995

6(12)

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 291 169	1 388 089
Inventarier, verktyg och installationer	5	26 848	30 135
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 318 017	1 418 224
Summa anläggningstillgångar		1 318 017	1 418 224
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 695	2 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 510	24 457
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		28 205	27 374
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		320 629	325 399
<i>Summa Kassa och bank</i>		320 629	325 399
Summa omsättningstillgångar		348 834	352 773
SUMMA TILLGÅNGAR		1 666 851	1 770 997

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	700	700	702	703
Resultat efter finansiella poster, tkr	-14	-24	160	-1 033
Soliditet, %	neg	12	19	16
Kassalikviditet, %	171	165	191	333
Underhållsfond, tkr	368	318	268	248
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 769	1 849	1 928	2 425
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	611	611	611	611
Genomsnittlig skuldränta, %	0,56	0,63	0,89	2,30
Taxeringsvärde, tkr	13 825	13 825	12 392	12 392

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Noter**Not 1 Redovisningsprinciper**

Belopp i kr om inget annat anges.

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
Stamreovering	33
Säkerhetsdörrar	20
Inventarier	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	5 244	5 244
Garage och p-platser	8 850	9 000
Årsavgifter	614 340	614 340
Årsavgifter lokaler	20 808	20 808
Bredband	49 680	49 680
Kravavgift	900	720
Öresutjämning	1	1
Summa	699 823	699 793

Brf Ingemar
717600-0995

10(12)

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Städ	31 875	31 875
Övriga fastighetskostnader	15 044	23 931
Reparationer	26 065	123 506
Reparation byggnad	81 875	-
El	24 226	21 255
Fjärrvärme	185 643	184 800
Vatten	46 644	37 410
Sophämtning	23 485	18 475
Fastighetsförsäkring	13 576	19 726
Bredband	45 540	45 540
Kabel-Tv	26 007	25 404
Fastighetsskatt	36 441	35 217
Summa	556 421	567 139

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	3 655 718	3 655 718
	3 655 718	3 655 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 267 629	-2 170 708
- Årets avskrivning enligt plan	-96 920	-96 921
	-2 364 549	-2 267 629
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	1 291 169	1 388 089

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Fåhlhagen 13:2</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	7 759 000	7 759 000
Taxeringsvärde mark:	6 066 000	6 066 000
	13 825 000	13 825 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	13 600 000	13 600 000
Lokaler:	225 000	225 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	364 050	331 175
- Nyanskaffningar		32 875
Utgående anskaffningsvärde	364 050	364 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-333 915	-331 175
- Årets avskrivning enligt plan	-3 287	-2 740
Utgående avskrivningar enligt plan	-337 202	-333 915
Utgående redovisat värde	26 848	30 135

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	0,51	Rörligt	80 000	1 780 000	1 860 000
Totalt			80 000	1 780 000	1 860 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	2 861 000	2 861 000
Summa ställda säkerheter	2 861 000	2 861 000

Eventalförpliktelser

<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-------------	-------------

Brf Ingemar
717600-0995

12(12)

Underskrifter

Uppsala 2018 - 05-02



Lars Eriksson



Susan Baskin

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-23



~~Palle Eriksson~~
Föreningens revisor

← Paul Nordholm