

Årsredovisning 2019

BRF INGEMAR
717600-0995

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1939-01-28.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa. Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Fålhagen 13:2 på adressen Väderkvarnsgatan 32 i Uppsala. Föreningen har 26 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 1 035 kvm.

Fastigheten har 8 parkeringsplatser och en gästparkering.

Styrelsens sammansättning

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 2019-04-11 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Valerio Malerba	Ordförande
Vilma Grabe	Kassör
Lasse Eriksson	Sekreterare
Peter Bängs	Vice ordförande
Nadia Haque	Styrelseledamot
Leonard Millde	Suppleant
Susan Baskin	Suppleant
Fakturaattesterare: Valerio och Vilma	

Lås- och nyckelansvarig: Lasse

Valberedning

Richard Pleijel. (avgått under mandatperioden)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening

Revisorer

Paul Nordholm Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1983-1989	Renovering
1999	Stamrenovering
2004	Säkerhetsdörrar
2011	Målning av tak
2015	Utbyte av balkonger
2016	OVK
2016	Brandinspektion
2017	Stamspolning (kök/badrum/huvudavloppsrör)
2017	Takarbeten (anpassning takgångar, stegar för sotning/tillsyn)
2018	Avrinningsarbeten fönster, tätning balkonglistor
2019	Upprustning/målning fönsterkarmar (mot Väderkvarnsgatan)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
TV/bredband	Com hem AB
Värme, el	Vattenfall Kundservice AB
Teknisk förvaltning	UBC Teknisk förvaltning AB
Trappstäd	Maldinis AB
Internet	Telenor
Trädgårdsskötsel	-

Övrig verksamhetsinformation

Medlemsförändringar

3 lägenheter har bytt ägare under året.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen (1991:614). Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand. Uthyrning av airbnb-typ godtas ej.

3 lägenheter har hyrts ut i andra hand med styrelsens godkännande.

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 Ekonomisk förvaltning i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån är samlade hos Swedbank och amorteras. Under 2019 har amorteringen pausats för att täcka kostnader för avrinningsarbeten.

En budget för nästa år är fastställd i samarbete med den ekonomiska förvaltaren. Styrelsen har, på inrådan av den ekonomiska förvaltaren, höjt avgifterna med 5 % för bostadsrätter och lokaler från och med 2019-01-01. Höjningen var den första på många år och genomfördes för att spegla ökade kostnader för värme, vatten, sophämtning etc, samt för att finansiera föreningens nya tekniska förvaltare. Någon ytterligare höjning är inte planerad.

Avgift för boendeparkering har höjts; 150 till 300 kr/månad.

I föreningens kassa fanns vid årsskiftet 429 485,47 SEK.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt städföretag: AnnYå städ till Maldini.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	745 168	700 817	699 823	699 793
Resultat efter fin. poster	-40 770	-41 308	-14 248	-23 691
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	12
Kassalikviditet %	195	149	171	165
Yttre fond	359 686	309 686	367 626	317 626
Taxeringsvärde	17 485 000	13 825 000	13 825 000	13 825 000
Bostadsyta, kvm	990	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	652	611	611	611
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 697	1 690	1 769	1 849
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	0,65	0,56	0,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	75 500	-	-	75 500
Fond, yttre underhåll	309 686	-	50 000	359 686
Reservfond	6 000	-	-	6 000
Balanserat resultat	-628 487	-41 308	-50 000	-719 795
Årets resultat	-41 308	41 308	-40 770	-40 770
Eget kapital	-278 609	0	-40 770	-319 379

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-719 795
Årets resultat	-40 770
Totalt	-760 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-810 565
	-760 565

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		745 168	700 817
Rörelseintäkter		1	3 129
Summa rörelseintäkter		745 169	703 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-610 970	-578 851
Övriga externa kostnader		-58 366	-55 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 092	-100 208
Summa rörelsekostnader		-769 428	-734 867
Rörelseresultat		-24 259	-30 921
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 511	-11 292
Summa finansiella poster		-16 511	-10 387
Resultat efter finansiella poster		-40 770	-41 308
Årets resultat		-40 770	-41 308

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark		1 097 444	1 194 248
Maskiner och inventarier		20 272	23 560
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 117 717</i>	<i>1 217 809</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>1 117 717</i>	<i>1 217 809</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 170	14 483
Övriga fordringar		4 530	4 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 393	56 641
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>70 093</i>	<i>75 654</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		429 485	300 194
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>429 485</i>	<i>300 194</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>499 578</i>	<i>375 847</i>
Summa tillgångar		1 617 295	1 593 656

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 500	75 500
Uppskrivningsfond		6 000	6 000
Fond för yttre underhåll		359 686	309 686
Summa bundet eget kapital		441 186	391 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-719 795	-628 487
Årets resultat		-40 770	-41 308
Summa fritt eget kapital		-760 565	-669 795
Summa eget kapital		-319 379	-278 609
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 680 000	1 620 000
Summa långfristiga skulder		1 680 000	1 620 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	80 000
Leverantörsskulder		157 321	76 813
Skatteskulder		-1 579	0
Övriga kortfristiga skulder		4 818	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 114	95 452
Summa kortfristiga skulder		256 674	252 265
Summa eget kapital och skulder		1 617 295	1 593 656

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	300 194	320 629
Resultat efter finansiella poster	-40 770	-41 308
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	100 092	100 208
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	59 322	58 900
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 561	-47 448
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	84 408	48 113
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	149 292	59 565
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-20 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	-80 000
Årets kassaflöde	129 292	-20 435
Likvida medel vid årets slut	429 485	300 194

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ingemar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	3-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 05 - 11
Ort och datum

Valerio Malerba
Valerio Malerba
Ordförande

Vilma Grabe
Vilma Grabe
Kassör

Nadia Haque
Nadia Haque
Styrelseledamot

Peter Bängs
Peter Bängs
Vice Ordförande

Lasse Eriksson
Lasse Eriksson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 14
Paul Nordholm
Paul Nordholm
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad utsedd revisor har granskat bostadsrättsföreningen Ingemars räkenskaper och förvaltning för år 2019 och får härmed efter fullgjort uppdrag avge följande yttrande.

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

Beträffande föreningens ekonomiska ställning 2019-12-31 får jag hänvisa till styrelsens årsberättelse där vinst och förlusträkning samt utgående balansräkning är i full överensstämmelse med föreningens räkenskaper.

Då min granskning icke har givit anledning till någon anmärkning får jag tillstyrka att full ansvarsfrihet beviljas styrelse och Nabo för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 2020-04-20

Utsedd revisor



Paul Nordholm