

Årsredovisning 2018

BRF INGEMAR
717600-0995

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 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.

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 2018-04-23 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johanna Elizabeth Chamberlain	Ordförande, t.o.m. 2019-02-10
Vilma Grabe	Styrelseledamot
Lasse Eriksson	Styrelseledamot
Leonard Millde	Styrelseledamot
Susan Baskin	Styrelseledamot

Valberedning

Richard Pleijel.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening

Revisorer

Paul Nordholm Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23. 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

Planerade underhåll

2019	Upprustning/målning fönsterkarmar (mot Väderkvarnsgatan)
------	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB
TV/bredband	Telenor
Värme, el	Vattenfall Kundservice AB
Teknisk förvaltning	UBC Teknisk förvaltning AB
Trappstäd	Ann-Yå Städ AB
Internet	Com hem AB
Trädgårdsskötsel	Växtbiten i Uppsala AB

Övrig verksamhetsinformation

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 uppläts i andra hand. Uthyrning av airbnb-typ godtas ej.

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

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Föreningens lån är samlade hos Swedbank och amorteras.

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.

Förändringar i avtal

UBC Teknisk förvaltning anlätades som teknisk förvaltare.
Växtbiten i Uppsala AB hyrdes in för trädgårdsjobb.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	701	700	700	702
Resultat efter fin. poster, tkr	-41	-14	-24	160
Soliditet, %	neg	neg	12	19
Kassalikviditet %	149	171	165	191
Yttre fond, tkr	310	368	318	268
Taxeringsvärde, tkr	13 825	13 825	13 825	12 392
Bostadsyta, kvm	1 006	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	611	611	611	611
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 690	1 769	1 849	1 928
Genomsnittlig skuldränta, %	0,65	0,56	0,63	0,89

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	75 500	-	-	75 500
Fond, yttre underhåll	367 626	-	-57 940	309 686
Reservfond	6 000	-	-	6 000
Balanserat resultat	-672 179	-14 248	57 940	-628 487
Årets resultat	-14 248	14 248	-41 308	-41 308
Eget kapital	-237 301	0	-41 308	-278 609

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-628 487
Årets resultat	<u>-41 308</u>
Totalt	-669 795

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	<u>-719 795</u>
	-669 795

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	700 037	698 922
Övriga rörelseintäkter		3 909	901
Summa rörelseintäkter		703 946	699 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-578 851	-556 421
Övriga externa kostnader	4	-55 808	-47 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 208	-100 208
Summa rörelsekostnader		-734 867	-703 817
Rörelseresultat		-30 921	-3 994
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		905	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 292	-10 254
Summa finansiella poster		-10 387	-10 254
Resultat efter finansiella poster		-41 308	-14 248
Årets resultat		-41 308	-14 248

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	1 194 248	1 291 169
Maskiner och inventarier	6	23 560	26 848
Summa materiella anläggningstillgångar		1 217 809	1 318 017
Summa anläggningstillgångar		1 217 809	1 318 017
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 483	0
Övriga fordringar		4 530	1 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 641	26 510
Summa kortfristiga fordringar		75 654	28 205
Kassa och bank			
Kassa och bank		300 194	320 629
Summa kassa och bank		300 194	320 629
Summa omsättningstillgångar		375 847	348 834
Summa tillgångar		1 593 656	1 666 851

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 500	75 500
Reservfond		6 000	6 000
Fond för yttre underhåll		309 686	367 626
Summa bundet eget kapital		391 186	449 126
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-628 487	-672 179
Årets resultat		-41 308	-14 248
Summa fritt eget kapital		-669 795	-686 427
Summa eget kapital		-278 609	-237 301
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 620 000	1 700 000
Summa långfristiga skulder		1 620 000	1 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		80 000	80 000
Leverantörsskulder		76 813	53 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95 452	70 609
Summa kortfristiga skulder		252 265	204 152
Summa eget kapital och skulder		1 593 656	1 666 851

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	320 629
Resultat efter finansiella poster	-41 308
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	100 208
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	58 900
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 448
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 113
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	59 565
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000
Årets kassaflöde	-20 435
Likvida medel vid årets slut	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 1 337 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.

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkt bredband	49 680	49 680
Hysesintäkter, bostäder	5 244	5 244
Hysesintäkter, p-platser	9 965	8 850
Årsavgifter, bostäder	614 340	614 340
Årsavgifter, lokaler	20 808	20 808
Summa	700 037	698 922

Not 3, Driftskostnader	2018	2017
Bredband	45 540	45 540
Fastighetsel	27 593	24 226
Fastighetsförsäkringar	20 742	13 576
Fastighetsskatt	37 012	36 440
Fastighetsskötsel	5 704	0
Fjärrvärme	192 555	185 643
Kabel-TV	26 421	26 007
Planerade underhåll	0	81 875
Snöskottning	656	0
Sophämtning	25 126	23 485
Städning	31 875	31 875
Trädgårdsarbete	22 488	0
Vatten	54 243	46 644
Övriga rep./underhåll	72 112	26 065
Övrigt	16 784	15 044
Summa	578 851	556 421

Not 4, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	44 679	40 350
Bankkostnader	2 444	2 421
Förbrukningsmaterial	1 926	0
Övriga externa kostnader	6 759	4 417
Summa	55 808	47 188

Not 5, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 655 718	3 655 718
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 655 718	3 655 718
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 364 549	-2 267 629
Årets avskrivning	-96 920	-96 921
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 461 470	-2 364 549
Utgående restvärde enligt plan	1 194 248	1 291 169
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>135 660</i>	<i>135 660</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 759 000	7 759 000
Taxeringsvärde mark	6 066 000	6 066 000
Summa	13 825 000	13 825 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	364 050	364 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	364 050	364 050
Ingående ackumulerad avskrivning	-337 202	-333 915
Avskrivningar	-3 288	-3 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-340 490	-337 202
Utgående restvärde enligt plan	23 560	26 848

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-01-28	0,57 %	1 700 000	1 780 000
Summa			1 700 000	1 780 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>80 000</i>	

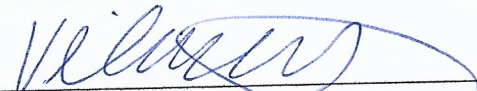
Not 8, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 861 000	2 861 000
Summa	2 861 000	2 861 000

Not 9, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

I samband med häftiga regn under sommaren uppdagades att det läckte in hos vissa medlemmar. Problemet visade sig bero på underdimensionerade avrinningskårar vilket åtgärdades i samtliga lägenheter av firman Mtpek Bygg och våtrum AB under hösten. I samband med detta tätades även balkonglisterna. Offert har undertecknats för upprustning av fönsterkarmarna, som kommer att utföras av Mtpek Bygg och våtrum AB under våren 2019. Eventuellt kommer renovering av vissa slitna balkongtrösklar att genomföras i samma veva. Fortsatta förhandlingar med Brf Trädet. Brf Ingemars sophus står på Trädets mark, ett avtal som Trädet sagt upp eftersom de vill bygga parkeringar på sin mark bakom vår trädgård. I utbyte mot att de får tillgång till vår infart kan de erbjuda tillgång till sitt sophus med full återvinning. En grind skulle då byggas i planket mellan husen och vårt eget sophus tas bort istället för att flyttas. Styrelsen för Ingemar har varit positivt inställd till detta förslag och väntar nu på att Trädet ska få sitt sökta bygglov beviljat, varpå ett avtal med Trädet kan utformas.

Underskrifter


Uppsala, 2019 - 03 - 21
Ort och datum



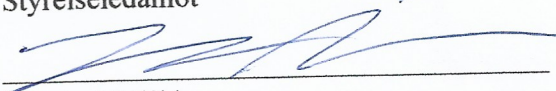
Vilma Grabe
Styrelseledamot



Lasse Eriksson
Styrelseledamot

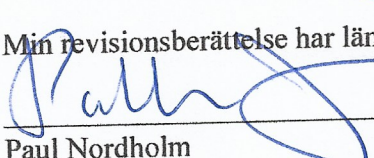


Susan Baskin
Styrelseledamot



Leonard Millde
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 06



Paul Nordholm
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad utsedd revisor har granskat bostadsrättsföreningen Ingemars räkenskaper och förvaltning för år 2018 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 2018-12-31 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 Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 2019-03-06

Utsedd revisor



Paul Nordholm