



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ingelstad

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingelstad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Caroline Tagesson	Ordförande
Sabine Bussien Eriksson	Ledamot
Johan Dahlgren	Ledamot
Anna Granborn	Ledamot
Matilda Rist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lennart Werje	Ordinarie Extern	Egen
---------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HILDEGARD 5	1944	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

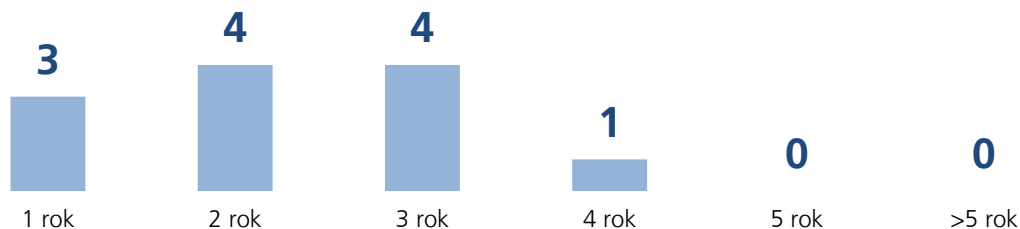
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 705 m², varav 705 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Underhållsplanen uppdaterades 2018-08-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2018	
Byte av entréport	2018	
Nya tappvattenstammar	2016 - 2017	Nya tappvattenstammar samt installation av stoppventiler för varje lägenhet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätt av fasad	2019	
Fjärrvärmecentral	2021	Preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

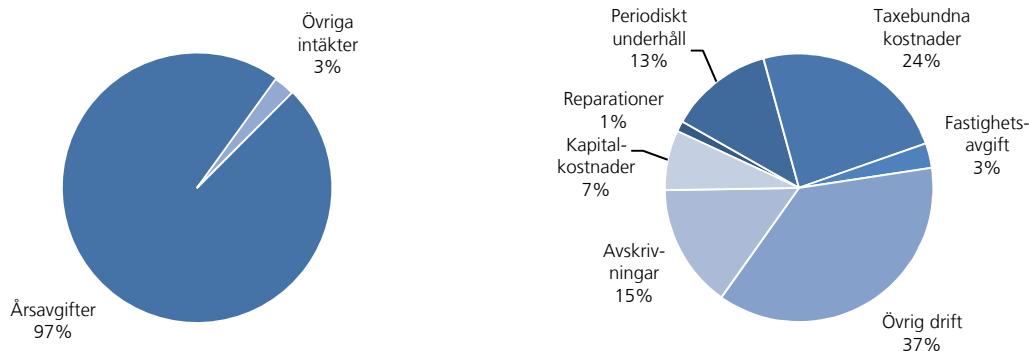
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och Vatten	EON
Fjärrvärme	EON
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	610 153	445 091
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	449 056	437 652
Finansiella intäkter	6	39
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 601
Ökning av långfristiga skulder	0	1 200 000
Ökning av kortfristiga skulder	26 002	0
	475 064	1 663 292
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	426 185	1 414 264
Finansiella kostnader	39 366	55 563
Ökning av kortfristiga fordringar	15 095	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	28 403
	480 646	1 498 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	604 570	610 153
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 583	165 062

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2018 fortsatt att se över föreningens kostnader och vidtagit åtgärder för att minska dessa. Bindningstiden på föreningens lån löpte ut under våren 2018 och omförhandlades vilket sänkte räntekostnader med cirka 50 %.

Under året har två löpande underhållaktiviteter genomförts. Under sommaren så byttes dörrarna till trapphuset vilket gav huset ett lyft utseendemässigt samt att värmeförbrukningen i trapphuset bör sjunka. På höststäddagen gjorde medlemmar en gemensam insats och målade om trapphuset vilket kommer spara in på underhållskostnader kommande år.

Till sist så har styrelsen upplevt ett ökat engagemang bland medlemmar vilket är väldigt roligt och bidrar till en mer levande och attraktiv förening. Styrelsen hoppas att detta engagemang kommer fortsätta att frodas under 2019 och ge Brf Ingelstads bästa möjliga förutsättningar för nuvarande och kommer generationer av medlemmar.

Styrelsen Brf Ingelstad

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	621	618	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 241	6 241	4 539	0
Elkostnad/m ² totalyta	24	8	18	0
Värmekostnad/m ² totalyta	119	96	122	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	24	33	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	79	64	0
Soliditet (%)	0	0	0	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-98	-1 114	-223	0
Nettoomsättning (tkr)	449	438	436	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 705 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	257 214	0	0	257 214
Fond för yttre underhåll	50 000	50 000	0	0
S:a bundet eget kapital	307 214	50 000	0	257 214
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 588 554	-50 000	-1 113 584	-424 971
Årets resultat	-97 937	-97 937	1 113 584	-1 113 584
S:a ansamlad förlust	-1 686 491	-147 937	0	-1 538 554
S:a eget kapital	-1 379 277	-97 937	0	-1 281 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-97 937
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 588 555
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-1 736 492

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

68 196
-1 668 296

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	449 056	437 652
Summa rörelseintäkter		449 056	437 652
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-354 603	-1 307 504
Övriga externa kostnader	Not 4	-41 683	-89 149
Personalkostnader	Not 5	-29 899	-17 611
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-81 448	-81 448
Summa rörelsekostnader		-507 632	-1 495 712
RÖRELSERESULTAT		-58 576	-1 058 060
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 366	-55 563
Summa finansiella poster		-39 360	-55 524
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-97 937	-1 113 584
ÅRETS RESULTAT		-97 937	-1 113 584

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 2 529 880	2 600 088
Inventarier	Not 8 8 929	20 169
Summa materiella anläggningstillgångar	2 538 809	2 620 257
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 538 809	2 620 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 600 066	589 303
Summa kortfristiga fordringar	600 066	589 303
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	22 392	23 642
Summa kassa och bank	22 392	23 642
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	622 457	612 945
SUMMA TILLGÅNGAR	3 161 267	3 233 202

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		257 214	257 214
Fond för yttre underhåll	Not 10	50 000	0
Summa bundet eget kapital		307 214	257 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 588 554	-424 971
Årets resultat		-97 937	-1 113 584
Summa fritt eget kapital		-1 686 491	-1 538 554
SUMMA EGET KAPITAL		-1 379 277	-1 281 340
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0	4 400 000
Summa långfristiga skulder		0	4 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	4 400 000	0
Leverantörsskulder		18 863	12 447
Skatteskulder		31 824	30 996
Övriga skulder		0	766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	89 857	70 333
Summa kortfristiga skulder		4 540 544	114 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 161 267	3 233 202

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	437 652	437 652
Kabel-TV intäkter	11 088	0
Avgift andrahandsuthyrning	316	0
	449 056	437 652

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	61 610	46 252
Fastighetsskötsel beställning	-642	766
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	2 501
Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 744
Snöröjning/sandning	5 863	10 215
Gemensamma utrymmen	1 727	0
Gård	1 792	0
Serviceavtal	21 720	21 720
Förbrukningsmateriel	11 776	237
Fordon	200	199
	104 046	84 634

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
forts	Reparationer		
	Tvättstuga	1 315	0
	Lås	2 124	450
	VVS	0	1 890
	Elinstallationer	3 444	0
		6 883	2 340
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	68 196	999 245
	VVS	0	25 000
	Fönster	0	52 500
		68 196	1 076 745
	Taxebundna kostnader		
	El	16 775	5 524
	Värme	83 688	67 719
	Vatten	23 141	16 847
	Sophämtning/renhållning	7 835	13 441
		131 439	103 530
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 054	13 671
	Kabel-TV	10 942	10 804
		27 996	24 475
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	16 044	15 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	354 603	1 307 504

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	919
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	16 352
	Föreningskostnader	388	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 375	2 059
	Förvaltningsarvode	25 600	25 000
	Administration	2 790	33 574
	Korttidsinventarier	0	2 495
	Konsultarvode	0	8 750
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	7 780	0
		41 683	89 149

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 751	13 400
	Sociala kostnader	7 148	4 211
		29 899	17 611

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	70 208	70 208
	Inventarier	11 240	11 240
		81 448	81 448

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 510 395	3 510 395
	Utgående anskaffningsvärde	3 510 395	3 510 395
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-910 307	-840 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 208	-70 208
	Utgående avskrivning enligt plan	-980 515	-910 307
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 529 880	2 600 088
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		11 000 000	11 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 000 000	11 000 000
		11 000 000	11 000 000

Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 199	56 199
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 199	56 199
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 030	-24 790
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 240	-11 240
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 270	-36 030
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 929	20 169

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	16 120	291
	Klientmedel hos SBC	582 179	586 511
	Fordringar	1 767	2 501
		600 066	589 303

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	50 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	50 000	0

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,800 %	900 000	900 000	2019-03-14
	Handelsbanken	0,800 %	2 100 000	2 100 000	2019-03-01
	Handelsbanken	0,800 %	200 000	200 000	2019-03-29
	Handelsbanken	0,800 %	1 200 000	1 200 000	2019-03-15
	Summa skulder till kreditinstitut		4 400 000	4 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 400 000	0	
			0	4 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 400 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

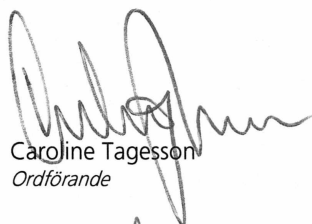
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 151	22 400
	Sociala avgifter	14 186	7 038
	Ränta	2 033	3 500
	Avgifter och hyror	28 487	37 395
		89 857	70 333

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att under 2019 genomföra en fasadtvätt. I övrigt inget större underhåll planerat.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 27 / 3 2019



Caroline Tagesson
Ordförande



Sabine Bussien Eriksson
Ledamot



Johan Dahlgren
Ledamot

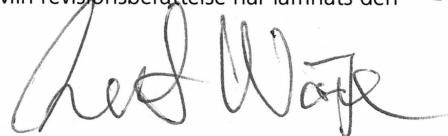


Anna Granbörn
Ledamot



Matilda Rist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2019



Lennart Werje
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Avseende revision av årsberättelse för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 för Brf Ingelstad i Malmö med organisationsnummer 746000-2723.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorn genomgår bokföringen, vilken upprättats av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, för att kontrollera underlag och gjorda bedömningar av föreningens tillgångar, skulder och resultat.

Uttalande:

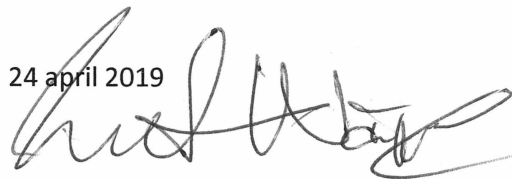
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker därför

Att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen

Att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

24 april 2019



Lennart Wärje

Av föreningen vald revisor