

Årsredovisning
för
Brf Ingegärd nr 2

717600-3064

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Ingegärd nr 2, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1943 fastigheten Svartbäcken 21:2 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 26 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 1 455 kvm. I fastigheten finns också två lokaler.

Fastigheten har under året erhållit nytt taxeringsvärde. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 21 236 000 kr varav markvärdet motsvarar 10 600 000 kr och byggnadsvärdet 10 636 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Enligt utlåtande från konditionsbesiktning, underhållsplan, från november år 2015 är det bestående intrycket mycket bra, trots att fastigheten är 70 år gammal. Även den tekniska statusen anses relativt god. Fönster byttes under 2007 samtidigt som tvättstugan rustades upp. Under 2008 gjordes endast mindre reparationer. Under 2009 har vissa reparationer utförts, bl.a. har ett expansionskärl reparerats och köket i en lokal bytts ut.

Fastighetsförvaltning

Fastum UBC Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln sköter fr.o.m. 2010 Upplands Boservice.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet
Tapetserarverkstad

Yta kvm
ca 95

Löptid t.o.m.
tillsvidare

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-10, och påföljande konstituerande sammanträde, haft följande sammansättning:

Lars Norell	Ledamot / ordförande
Susan Norsted Erge	Ledamot / vice ordförande
Stina Bengtson	Ledamot / sekreterare
Peter Stolt	Ledamot

Andreas Nilsson	Ledamot <i>Suppleant</i>
Hanna Eriksson	Ledamot <i>Suppleant</i>
Frida Högberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.
Arvode till styrelsen har under året uppgått till 20 000 kr.

Revisor

Mats Harbom Föreningsvald granskare

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2001-10-10.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 3 305 750 kr. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för sina lokaler. Skatten uppgår till 1% på 2016 års taxeringsvärde avseende lokaldelen.

För bostäderna betalar föreningen en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift har 2016 uppgått till 1268 kr per lägenhet, totalt 32 968 kr, då föreningen betalar full avgift. Avgiften indexeras genom att den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översyn av tak och skorsten, mindre reparationer i samband med detta.

Medlemsinformation

Föreningen har 37 (35) medlemmar fördelade på 26 bostadsrätter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga (1) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 123	1 123	1 122	1 122
Resultat efter finansiella poster	226	111	152	24
Soliditet (%)	16	11	8	4
Årets res exkl avskrivningar/tkr	386	271	312	249
Fastighetslån/kvm	2 272	2 415	2 594	2 701
Årsavgifter/kvm	698	698	698	698

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 020	205 901	83 237	110 929	458 087
Årets resultat				225 930	225 930
Belopp vid årets utgång	58 020	205 901	83 237	336 859	684 017

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	174 167
årets vinst	225 930
	400 097
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	200 000
	200 097
	400 097

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 122 706	1 122 868
Summa rörelseintäkter		1 122 706	1 122 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-529 181	-541 122
Övriga externa kostnader	4	-107 507	-129 326
Personalkostnader	5	-26 608	-26 377
Avskrivningar	6, 7, 8	-160 576	-160 576
Summa rörelsekostnader		-823 872	-857 401
Rörelseresultat		298 834	265 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 123	462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 027	-155 000
Summa finansiella poster		-72 904	-154 538
Resultat efter finansiella poster		225 930	110 929
Årets resultat		225 930	110 929

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	3 522 693	3 671 358
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 118	17 029
Summa materiella anläggningstillgångar		3 527 811	3 688 387
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		3 554 411	3 714 987
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-78	0
Övriga fordringar	11	645 463	511 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60 957	56 000
Summa kortfristiga fordringar		706 342	567 966
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 395	431
Summa kassa och bank		24 395	431
Summa omsättningstillgångar		730 737	568 397
SUMMA TILLGÅNGAR		4 285 148	4 283 384

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 020	58 020
Fond för yttre underhåll		225 900	205 900
Summa bundet eget kapital		283 920	263 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		174 167	83 237
Årets resultat		225 930	110 929
Summa fritt eget kapital		400 097	194 166
Summa eget kapital		684 017	458 086
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 097 250	3 305 750
Summa långfristiga skulder		3 097 250	3 305 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	208 500	208 500
Leverantörsskulder		149 470	70 240
Skatteskulder		3 306	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	142 605	240 808
Summa kortfristiga skulder		503 881	519 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 285 148	4 283 384

Kassaflödesanalys	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		225 930	110 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		160 576	160 576
Förändring skatteskuld/fordran		-4 475	638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		382 031	272 143
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		78	0
Förändring av kortfristiga fordringar		2 499	5 878
Förändring av leverantörsskulder		79 230	188
Förändring av kortfristiga skulder		-98 202	2 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten		365 636	280 793
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-208 500	-260 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-208 500	-260 625
Årets kassaflöde		157 136	20 168
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		501 449	481 281
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		658 585	501 449

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 150 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 015 886	1 015 888
Hyror lokaler	57 420	57 420
P-plats och garage	24 800	24 960
Kabel-TV och bredband	24 600	24 600
	1 122 706	1 122 868

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	77 532	80 423
Trädgårdsskötsel	6 336	14 300
Städkostnader	21 503	14 894
Snöröjning/sandning	6 611	9 313
Serviceavtal	0	2 319
Reparationer	26 028	5 401
Trädgård och utemiljö	0	1 726
Fastighetsel	40 100	30 685
Uppvärmning	226 878	261 739
Vatten och avlopp	39 366	26 037
Avfallshantering	23 678	19 115
Försäkringskostnader	32 845	46 595
Kabel-tv	28 304	27 672
Förbrukningsinventarier	0	275
Förbrukningsmaterial	0	628
	529 181	541 122

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetskatt	2 360	3 360
Fastighetsavgift	32 968	32 318
Porto	1 694	1 951
Föreningsgemensamma kostnader	1 522	1 232
Revisionsarvode	2 000	2 000
Ekonomisk förvaltning	60 752	59 720
Bankkostnader	2 353	5 240
Underhållsplan	0	16 875
Övriga poster	3 858	6 630
	107 507	129 326

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	20 000	19 250
Sociala avgifter	6 158	6 677
Pensionsförsäkringspremier	450	450
	26 608	26 377

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	345 200	345 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 200	345 200
Ingående avskrivningar	-345 200	-345 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 200	-345 200
Redovisat värde mark	230 100	230 100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	230 100	230 100
Utgående redovisat värde	230 100	230 100
Taxeringsvärden byggnader	10 636 000	10 136 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	7 200 000
	21 236 000	17 336 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	6 652 905	6 652 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 652 905	6 652 905
Ingående avskrivningar	-3 241 569	-3 095 042
Årets avskrivningar	-146 527	-146 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 388 096	-3 241 569
Utgående redovisat värde	3 264 809	3 411 336

Not 8 Motorvärmare

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	42 750	42 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 750	42 750
Ingående avskrivningar	-12 828	-10 690
Årets avskrivningar	-2 138	-2 138
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 966	-12 828
Utgående redovisat värde	27 784	29 922

Not 9 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 365	142 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 365	142 365
Ingående avskrivningar	-125 336	-113 425
Årets avskrivningar	-11 911	-11 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 247	-125 336
Utgående redovisat värde	5 118	17 029

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	26 600	26 600
	26 600	26 600

14 st aktier à 1 900 kr. Under 2016 var aktieutdelningen 1 960 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	6 241	2 804
Skattefordran	5 032	688
Avräkningskonto förvaltare	634 190	501 018
Andra kortfristiga fordringar	0	7 456
	645 463	511 966

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Com Hem, kabel-tv	7 239	7 076
Trygg Hansa	33 833	32 845
Fastum	16 579	16 079
Skatteverket	3 306	
	60 957	56 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Danske Bank, fasträntelån	2,358	1 500 000	1 500 000
Danske Bank, fasträntelån	1,896	1 500 000	1 500 000
Danske Bank, företagslån	2,505	305 750	514 250
		3 305 750	3 514 250
Kortfristig del av långfristig skuld		208 500	208 500

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	6 119	0
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 912	6 912
Revision	2 000	2 000
Fastighetsel	8 295	
Fjärrvärme		125 000
Avfallskostnader	5 028	
Vatten- och avlopp	10 000	
Städ	1 424	
Snöröjning	2 849	
Förutbetalda avgifter och hyror	79 978	86 895
	142 605	240 807

Not 15 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 284 000	5 284 000
	5 284 000	5 284 000

Uppsala den 17 maj 2017



Lars Norell



Susann Norsted Erge



Stina Bengtson



Peter Stolt

Min revisionsberättelse har lämnats

Mats Harbom
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingegärd nr 2


Organisationsnummer 717600-3064

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen för Bostadsrättsföreningen Ingegärd nr 2 gällande räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Jag har utfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning.

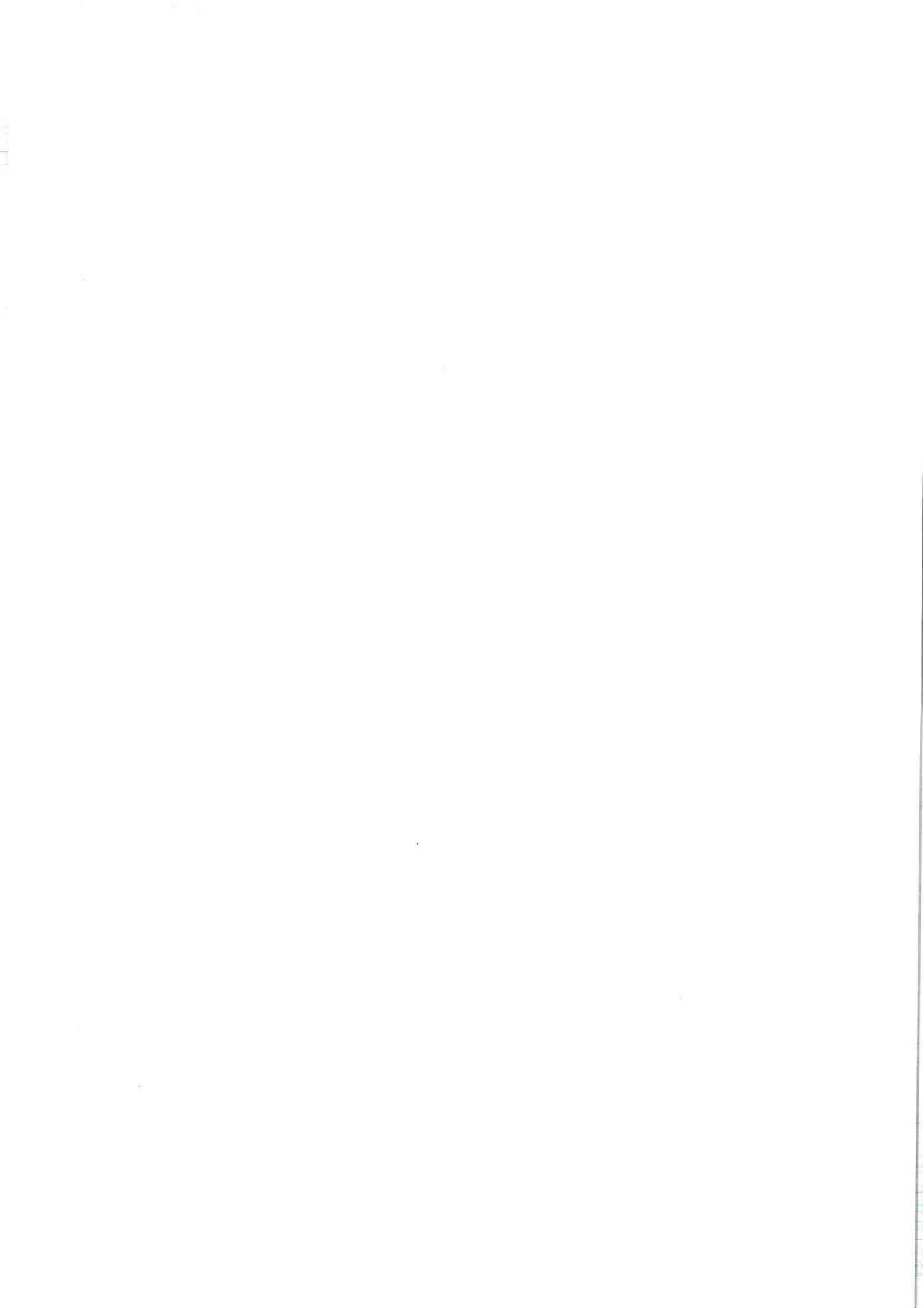
Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Uppsala den 9 maj 2017



Mats Harbom

Revisor



Bostadsrättsföreningen Ingegärd nr 2
Svartbäcksgatan 99 B, Uppsala

Protokoll, konstituerande styrelsemöte 2017-05-17

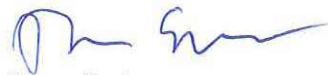
Styrelsen konstituerar sig enligt följande:

- ledamot/ordförande Lars Norell
- ledamot/vice ordförande Susan Erge
- ledamot/sekreterare Stina Bengtson
- ledamot Peter Stolt
- ledamot Andreas Sahlholm
- suppleant Nathalie Lindmark Bonnevier

Vid protokollet



Lars Norell



Peter Stolt

