

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Ingemar 8**

702000-9960

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ingemar 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Föreningen**

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-11 efter ombildning. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### **Fastigheten**

Föreningens fastighet Ingemar 8 byggdes 1897. Byggnadens totalyta är 2 485 kvm varav 2 321 kvm utgör lägenhetsyta och 164 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 041 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

##### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Hansson & Hööglund AB. Tillsammans med Hansson & Hööglund arbetar styrelsen med att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens förvaltningsplan.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Föreningen har köpt in nya utemöbler för att öka trivseln på innergården.
- En medlem har stämt föreningen under året. Medlemmen hävdar att bindande avtal om förvärv av råvind. Medlemmen yrkar skadestånd om ca 2,5 MSEK som alternativ till fullgörelse. Styrelsen avvisar kraven och målet kommer att tas till domstolsförhandling under året.

### Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Balkonger	2004
Bastu	2004
Stambyte	2004
Markanläggning	2004
Källarförråd	2005
Målning trapphus	2006
Källarförråd	2006
Värmeanläggning	2006
Takreovering	2006
Utbyte port	2007
Dörrar	2008
Maskiner	2008
Fasad	2008-2009
Stambyte	2010
Takskydd	2011
Aqua Bygg avloppsrör	2011
VVS installation	2011
Snörasskydd	2011
Installation bredband	2013
Ommålning av taket på gathuset	2014

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 39 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året.  
Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik	48 kvm	2017-08-31
Praktik	116 kvm	2017-06-30

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Martin Bläckberg	Ordförande
Jacob Lundqvist	Kassör
Astrid Haggqvist (avgick efter flytt)	Ledamot
Helen Silverstolpe	Ledamot
Jonas Melzer	Ledamot
Markus Takkanen	Ledamot
Nils Wikland	Ledamot
Emma Ribbenstam	Suppleant
Jens Kronstrand	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-22. Extra stämma hölls 2015-06-30.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 53 412 000 kr varav 31 136 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 51 000 000 kr samt lokaler 2 412 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 270 134	1 303 769	1 227 348	1 192 424
Resultat efter finansiella poster	28 892	-141 061	-16 742	65 866
Soliditet (%)	92	94	67	70
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	395	399	395	395
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	466	466
Elkostnad/kvm totalyta	8	11	9	8
Värmekostnad/kvm totalyta	137	142	157	157
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	16	18
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	64	64	64	55

**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 (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-798 918
reservering yttre fond enligt stadgar	-160 236
årets vinst	28 892
	<b>-930 262</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-930 262

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

## Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 270 134	1 303 769
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 270 134</b>	<b>1 303 769</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-921 949	-1 151 487
Övriga externa kostnader	3	-148 994	-111 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 187	-171 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 242 130</b>	<b>-1 433 740</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 004</b>	<b>-129 971</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		888	10 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-21 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>888</b>	<b>-11 090</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 892</b>	<b>-141 061</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>28 892</b>	<b>-141 061</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>28 892</b>	<b>-141 061</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	4	3 642 837	3 795 491
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	69 678	78 852
Inventarier, verktyg och installationer	6	112 237	121 596
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 824 752</b>	<b>3 995 939</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 824 752</b>	<b>3 995 939</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		5 350	0
Övriga fordringar		45 920	46 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 778	54 023
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 048</b>	<b>100 631</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		982 275	673 888
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>982 275</b>	<b>673 888</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 078 323</b>	<b>774 519</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 903 075</b>	<b>4 770 458</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 657 635	4 657 635
Fond för yttre underhåll		683 323	523 087
Övriga fonder		90 000	81 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 430 958</b>	<b>5 261 722</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-959 154	-657 857
Årets resultat		28 892	-141 061
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-930 262</b>	<b>-798 918</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 500 696</b>	<b>4 462 804</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		61 162	51 982
Förutbetalda avgifter och hyror		248 417	183 476
Upplupna kostnader	9	92 800	72 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>402 379</b>	<b>307 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 903 075</b>	<b>4 770 458</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		2 118 300	2 118 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>2 118 300</b>	<b>2 118 300</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Noter

<b>Not Avskrivningar</b>	<b>År</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	
Byggnader	200
Fasighetsförbättringar	15-50
Värmeanläggning	20
Takrenovering	20
Markanläggning	35
Maskiner	10-15
Installationer	15

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgifter bostäder	915 823	925 163
Hysesintäkter lokaler	282 740	283 082
Hysesintäkt bredband	66 420	66 420
Påminnelseavgift	400	250
Överlåtelseavgift	4 750	6 650
Öres- och kronutjämning	1	6
Försäkringsersättning	0	18 606
Återbetaln. all Framtid	0	3 591
	<b>1 270 134</b>	<b>1 303 768</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	50 000	50 000
Snöröjning/sandning	10 812	438
Städning grundavtal	62 700	62 796
Städning extradebiteringar	0	7 705
Hyra av entrémattor	7 875	7 953
Övr besiktn/kontroll	0	2 625
Serviceavtal	3 825	5 213
Tvättstuga	731	11 143
Källarutrymme	4 841	5 728
VA	27 706	66 975
El	4 887	10 490
Tak	15 988	183 004
Fasader	21 550	0
Gård	43 600	17 668
Vattenskada	3 600	26 875
Övriga rep./underhåll	0	18 531
Elavgifter	18 763	26 787
Uppvärmning	340 456	354 059
Vatten	43 034	42 004
Sophämtning	40 344	37 008
Grovsopor	26 500	22 601
Fastighetsförsäkring	32 280	30 758
Kabel-tv	26 680	26 364
Bredband	63 180	63 180
Fastighetsskatt	24 120	24 120
Kommunal fastighetsavgift	48 477	47 463
	<b>921 949</b>	<b>1 151 488</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	2 175	5 208
Administration, kontorsmateriel	1 771	1 576
Styrelseomkostnader	14 641	16 976
Revisionsarvode extern revisor	14 500	13 500
Arvode ekonomisk förvaltn.	55 876	55 876
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	5 101	5 882
Konsultarvoden	0	4 500
Bankkostnader	2 280	2 219
Juridisk konsultation	47 700	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	0	379
	<b>148 994</b>	<b>111 066</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 693 742	4 693 742
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 693 742</b>	<b>4 693 742</b>
Ingående avskrivningar	-1 328 251	-1 175 597
Årets avskrivningar	-152 654	-152 654
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 480 905</b>	<b>-1 328 251</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 212 837</b>	<b>3 365 491</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 276 000	22 276 000
Taxeringsvärden mark	31 136 000	31 136 000
	<b>53 412 000</b>	<b>53 412 000</b>
Bokfört värde byggnader	3 212 837	3 365 491
Bokfört värde mark	430 000	430 000
	<b>3 642 837</b>	<b>3 795 491</b>

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 235	70 559
Inköp		44 676
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>115 235</b>	<b>115 235</b>
Ingående avskrivningar	-36 383	-27 209
Årets avskrivningar	-9 174	-9 174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 557</b>	<b>-36 383</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 678</b>	<b>78 852</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 314	140 314
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 314</b>	<b>140 314</b>
Ingående avskrivningar	-18 718	-9 359
Årets avskrivningar	-9 359	-9 359
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 077</b>	<b>-18 718</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 237</b>	<b>121 596</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	8 193	7 702
Förutbetald kabel-TV	6 821	6 670
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 969	13 969
Förutbetald snöröjning	0	6 062
Förutbetalt bredband	15 795	15 795
Förutbetalt serviceavtal	0	3 825
	<b>44 778</b>	<b>54 023</b>

## Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 657 635	523 087	81 000	-657 857	-141 061
Ökning av insatskapital			9 000		
Reservering yttre fond		160 236		-160 236	
Disposition av föregående års resultat:				-141 061	141 061
Årets resultat					28 892
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 657 635</b>	<b>683 323</b>	<b>90 000</b>	<b>-959 154</b>	<b>28 892</b>

## Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	14 000	13 250
Upplupen kostnad vatten	0	2 420
Upplupen kostnad el	1 496	1 670
Upplupen kostnad värme	47 178	54 504
Upplupen kostnad grovsopor	0	351
Upplupen kostnad städning	5 225	0
Upplupen kostnad fasad	16 300	0
Upplupen kostnad gård	8 600	0
	<b>92 799</b>	<b>72 195</b>

Stockholm den     /     2016

Martin Bläckberg  
Ordförande

Jacob Lundqvist  
Kassör

Markus Takkanen  
Ledamot

Nils Wikland  
Ledamot

Jonas Melzer  
Ledamot

Helen Silverstolpe  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den     /     2016

Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor