

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Ingemar 8**

702000-9960

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Ingemar 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2005-11-23 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 321kvm utgör lägenhetsyta och 164 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 041 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

##### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Hansson och Hööglund AB.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

- Under året har föreningen förlikat med den medlem som stämt föreningen. Förlikningen innebar att medlemmen drog tillbaka sin stämningsansökan mot av var part stod för sina rättegångskostnader. För föreningens del var den ekonomiska kostnaden mindre eftersom försvarskostnaderna till stor del täcktes av föreningens försäkring.
- Nya maskiner har installerats i föreningens tvättstuga.
- Stamspolning har genomförts i föreningens avloppsstammar.

### Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Balkonger	2004
Bastu	2004
Stambyte	2004
Markanläggning	2004
Källarförråd	2005
Målning trapphus	2006
Källarförråd	2006
Värmeanläggning	2006
Takrenovering	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 6 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 71 st och vid årets slut 74 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik	48 kvm	2020-08-31
Praktik	116 kvm	2020-06-30

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Martin Bläckberg	Ordförande
Jacob Lundqvist	Kassör
Markus Takkanen	Ledamot
Nils Wikland	Ledamot
Ulrika Littorin Troborg	Ledamot
Jonas Melzer	Ledamot
Jens Kronstrand	Suppleant
Annika Strähle	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, revisorssuppleant har varit Emilia Rovia.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/4 2017.

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

Föreningen har inte haft anställda under året.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 63 658 000 kr varav 42 332 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 60 800 000 kr samt lokaler 2 858 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

## Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 369 802	1 276 323	1 270 134	1 303 769
Resultat efter finansiella poster	-106 356	130 885	28 892	-141 061
Soliditet (%)	95	97	92	94
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	395	395	395	399
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	10	8	8	11
Värmekostnad/kvm totalyta	145	148	137	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	17	17
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	77	77	64	64

**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.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balkong fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 657 635	874 297	99 000	-1 121 236	130 885	<b>4 640 581</b>
Reservering yttre fond		190 974		-190 974		<b>0</b>
Ökning av insatskapital			9 000			<b>9 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				130 885	-130 885	<b>0</b>
Årets resultat					-106 356	<b>-106 356</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 657 635</b>	<b>1 065 271</b>	<b>108 000</b>	<b>-1 181 325</b>	<b>-106 356</b>	<b>4 543 225</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-990 351
reservering yttre fond enligt stadgar	-190 974
årets förlust	-106 356
	<b>-1 287 681</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 287 681
	<b>-1 287 681</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 369 802	1 276 323
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 369 802</b>	<b>1 276 323</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 108 103	-848 852
Övriga externa kostnader	3	-180 911	-125 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 146	-171 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 476 160</b>	<b>-1 145 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-106 358</b>	<b>130 545</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	340
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2</b>	<b>340</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-106 356</b>	<b>130 885</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-106 356</b>	<b>130 885</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-106 356</b>	<b>130 885</b>

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	3 337 529	3 490 183
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	194 965	60 504
Inventarier, verktyg och installationer	6	93 519	102 878
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 626 013</b>	<b>3 653 565</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**3 626 013**

**3 653 565**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	50
Övriga fordringar		38 994	40 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	51 122	139 658
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 116</b>	<b>180 533</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 284 983	1 182 750
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 284 983</b>	<b>1 182 750</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 375 099</b>	<b>1 363 283</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**5 001 112**

**5 016 848**

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

4 657 635

4 657 635

Fond för yttre underhåll

1 065 271

874 297

Övriga fonder

108 000

99 000

**Summa bundet eget kapital**

**5 830 906**

**5 630 932**

##### **Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-1 181 325

-1 121 236

Årets resultat

-106 356

130 885

**Summa fritt eget kapital**

**-1 287 681**

**-990 351**

**Summa eget kapital**

**4 543 225**

**4 640 581**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

132 235

75 240

Förutbetalda avgifter och hyror

241 448

233 213

Upplupna kostnader

8

84 204

67 814

**Summa kortfristiga skulder**

**457 887**

**376 267**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**5 001 112**

**5 016 848**

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	15-50 år
Värmeanläggning	20 år
Takrenovering	20 år
Markanläggning	35 år
Maskiner	10-15 år
Installationer	15 år

### Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	2 118 300	2 118 300
	<b>2 118 300</b>	<b>2 118 300</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Föreningen har inlett en renovering av samtliga fönster i föreningen.

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	915 823	915 823
Hysesintäkter lokaler	286 324	282 983
Hysesintäkt bredband	66 420	66 420
Påminnelseavgift	650	850
Överlåtelseavgift	6 650	4 750
Öres- och kronutjämning	17	10
Försäkringsersättning	89 669	0
Återbetaln. all Framtid	4 249	5 483
Övriga rörelseintäkter	0	4
	<b>1 369 802</b>	<b>1 276 323</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	51 500	50 000
Fastighetsskötsel extradeb	0	1 073
Snöröjning/sandning	4 750	4 750
Städning grundavtal	62 700	62 700
Hyra av entrémattor	8 050	7 970
Övr. besiktn./kontroller	23 387	0
Serviceavtal	4 636	4 058
Dörrar och lås	1 384	6 014
VA	240 913	4 625
Fönster	2 048	0
Gård	0	3 515
Elavgifter	25 896	20 443
Uppvärmning	360 657	367 399
Vatten	50 543	48 178
Sophämtning	44 240	42 965
Grovsopor	16 798	22 887
Fastighetsförsäkring	36 639	33 574
Självrisker	3 000	0
Kabel-tv	27 917	27 284
Bredband	63 180	63 385
Fastighetsskatt	28 580	28 580
Kommunal fastighetsavgift	51 285	49 452
	<b>1 108 103</b>	<b>848 852</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3 439	483
Administration, kontorsmaterie	755	690
Styrelseomkostnader	5 100	0
Revisionsarvode extern revisor	16 000	14 500
Möteskostnader	0	3 584
Arvode ekonomisk förvaltn.	56 480	55 876
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 150	5 394
Konsultarvoden	0	3 131
Bankkostnader	2 324	2 375
Juridisk konsultation	89 669	34 756
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Trivselkostnader	997	0
	<b>180 911</b>	<b>125 739</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-1 633 559	-1 480 905
Årets avskrivningar	-152 654	-152 654
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 786 213</b>	<b>-1 633 559</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 907 529</b>	<b>3 060 183</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 326 000	21 326 000
Taxeringsvärden mark	42 332 000	42 332 000
	<b>63 658 000</b>	<b>63 658 000</b>
Bokfört värde byggnader	3 907 529	3 060 183
Bokfört värde mark	430 000	430 000
	<b>4 337 529</b>	<b>3 490 183</b>

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 235	115 235
Inköp	159 594	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>274 829</b>	<b>115 235</b>
Ingående avskrivningar	-54 731	-45 557
Årets avskrivningar	-25 133	-9 174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-79 864</b>	<b>-54 731</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 965</b>	<b>60 504</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	140 314	140 314
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 314</b>	<b>140 314</b>
Ingående avskrivningar	-37 436	-28 077
Årets avskrivningar	-9 359	-9 359
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 795</b>	<b>-37 436</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 519</b>	<b>102 878</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetald kostnad försäkring	9 393	8 460
Förutbetald kostnad kabel-TV	7 090	6 978
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	14 359	14 120
Förutbetald kostnad bredband	15 795	15 795
Förutbetald kostnad serviceavtal	4 485	4 636
Upplupen intäkt återbetalning rättegångskostnader	0	89 669
	<b>51 122</b>	<b>139 658</b>

## Not 8 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	15 000	14 000
Upplupen kostnad el	6 134	1 892
Upplupen kostnad värme	51 832	51 922
Upplupen kostnad städning	5 225	0
Upplupen kostnad grovsopor	6 012	0
	<b>84 203</b>	<b>67 814</b>

Stockholm den        /        2018

Martin Bläckberg  
Ordförande

Jacob Lundqvist  
Kassör

Markus Takkanen  
Ledamot

Jonas Melzer  
Ledamot

Ulrika Littorin Troborg  
Ledamot

Nils Wikland  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den        /        2018

Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor

Emilia Rovia  
Internrevisor