

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Ingemar 8**

702000-9960

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Ingemar 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 genomfört en renovering av samtliga dörrar och fönster i huset.

### 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
Renovering och målning av dörrar & fönster	2018

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 39 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 62 st och vid årets slut 62 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
Ulrika Troborg	Ledamot
Jonas Melzer	Ledamot
Nils Wikland	Ledamot
Jens Kronstrand	Suppleant
Annika Strähle	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, internrevisor har varit Caroline Lundh.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/4 2018.

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 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 281 833	1 369 802	1 276 323	1 270 134
Resultat efter finansiella poster	-357 721	-106 356	130 885	28 892
Soliditet (%)	80	91	93	92
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	395	395	395	395
Lån/kvm bostadsrättsyta	366	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	15	10	8	8
Värmekostnad/kvm totalyta	150	145	148	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	19	17
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	77	77	77	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	1 065 271	108 000	-1 181 325	-106 356	<b>4 543 225</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:				-106 356	106 356	<b>0</b>
Årets resultat					-357 721	<b>-357 721</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 657 635</b>	<b>1 256 245</b>	<b>117 000</b>	<b>-1 478 655</b>	<b>-357 721</b>	<b>4 194 504</b>

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 287 680
reservering yttre fond enligt stadgar	-190 974
årets förlust	-357 721
	<b>-1 836 375</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 836 375
	<b>-1 836 375</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 281 833	1 369 802
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 281 833</b>	<b>1 369 802</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 159 073	-1 108 103
Övriga externa kostnader	3	-109 159	-180 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 989	-187 146
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 634 221</b>	<b>-1 476 160</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-352 388</b>	<b>-106 358</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 333	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 333</b>	<b>2</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-357 721</b>	<b>-106 356</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-357 721</b>	<b>-106 356</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-357 721</b>	<b>-106 356</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	4 794 466	3 337 529
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	169 832	194 965
Inventarier, verktyg och installationer	6	84 160	93 519
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 048 458</b>	<b>3 626 013</b>

#### Summa anläggningstillgångar

5 048 458

3 626 013

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		200	0
Övriga fordringar		38 136	38 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 792	51 122
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 128</b>	<b>90 116</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		310 888	1 284 983
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>310 888</b>	<b>1 284 983</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>387 016</b>	<b>1 375 099</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

5 435 474

5 001 112

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 657 635	4 657 635
Fond för yttre underhåll		1 256 245	1 065 271
Övriga fonder		117 000	108 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 030 880</b>	<b>5 830 906</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-1 478 655	-1 181 325
Årets resultat		-357 721	-106 356
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 836 376</b>	<b>-1 287 681</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 194 504</b>	<b>4 543 225</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	850 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>850 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		83 801	132 235
Förutbetalda avgifter och hyror		220 050	241 448
Upplupna kostnader	9	87 119	84 204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>390 970</b>	<b>457 887</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 435 474</b>	<b>5 001 112</b>



## 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

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	2 118 300	2 118 300
	<b>2 118 300</b>	<b>2 118 300</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ny torktumlare har införskaffats till tvättstugan
- Avgiftshöjning med 10% för att kunna erbjuda medlemmarna en fortsatt hög servicenivå

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	915 823	915 823
Hysesintäkter lokaler	291 168	286 324
Hysesintäkt bredband	66 420	66 420
Påminnelseavgift	1 150	650
Inkassoavgift	-180	0
Överlåtelseavgift	3 038	6 650
Andrahandsuthyrning	2 000	0
Öres- och kronutjämning	9	17
Försäkringsersättning	2 405	89 669
Återbetaln. all Framtid	0	4 249
	<b>1 281 833</b>	<b>1 369 802</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	53 000	51 500
Fastighetsskötsel extradeb	4 394	0
Trädgårdsskötsel	10 050	0
Snöröjning/sandning	4 750	4 750
Städning grundavtal	64 276	62 700
Hyra av entrémattor	8 130	8 050
OVK	66 310	0
Övr. besiktn./kontroller	10 270	23 387
Serviceavtal	4 485	4 636
Tvättstuga	5 707	0
Dörrar och lås	50 366	1 384
VA	24 622	240 913
Värme	3 809	0
El	3 802	0
Fönster	0	2 048
Gård	500	0
Vattenskada	34 503	0
Elavgifter	38 499	25 896
Uppvärmning	373 150	360 657
Vatten	52 992	50 543
Sophämtning	43 325	44 240
Grovsopor	12 142	16 798
Fastighetsförsäkring	42 855	36 639
Självrisker	22 400	3 000
Ersättn till hyresgäst/medlem	51 664	0
Kabel-tv	28 362	27 917
Bredband	63 986	63 180
Fastighetsskatt	28 580	28 580
Kommunal fastighetsavgift	52 143	51 285
	<b>1 159 072</b>	<b>1 108 103</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	3 439
Administration, kontorsmaterie	155	755
Styrelseomkostnader	1 904	5 100
Revisionsarvode extern revisor	18 750	16 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	57 436	56 480
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 720	1 150
Konsultarvoden	19 450	0
Bankkostnader	3 662	2 324
Juridisk konsultation	0	89 669
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Trivselkostnader	0	997
	<b>109 159</b>	<b>180 911</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 693 742	4 693 742
Inköp	1 788 434	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 482 176</b>	<b>4 693 742</b>
Ingående avskrivningar	-1 786 213	-1 633 559
Årets avskrivningar	-331 497	-152 654
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 117 710</b>	<b>-1 786 213</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 364 466</b>	<b>2 907 529</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	4 364 466	3 907 529
Bokfört värde mark	430 000	430 000
	<b>4 794 466</b>	<b>4 337 529</b>

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 829	115 235
Inköp		159 594
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>274 829</b>	<b>274 829</b>
Ingående avskrivningar	-79 864	-54 731
Årets avskrivningar	-25 133	-25 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-104 997</b>	<b>-79 864</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>169 832</b>	<b>194 965</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 314	140 314
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 314</b>	<b>140 314</b>
Ingående avskrivningar	-46 795	-37 436
Årets avskrivningar	-9 359	-9 359
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 154</b>	<b>-46 795</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 160</b>	<b>93 519</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald kostnad försäkring	11 154	9 393
Förutbetald kostnad kabel-TV	7 243	7 090
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	14 685	14 359
Förutbetald kostnad bredband	0	15 795
Förutbetald kostnad serviceavtal	4 710	4 485
	<b>37 792</b>	<b>51 122</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,043	2019-03-31	850 000	0
			<b>850 000</b>	<b>0</b>

## Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	17 000	15 000
Upplupen kostnad el	3 959	6 134
Upplupen kostnad värme	49 271	51 832
Upplupen kostnad städning	0	5 225
Upplupen kostnad grovsopor	0	6 012
Upplupen kostnad konsultarvode	9 544	0
Upplupen kostnad övr. Besikt./kontroller	7 345	0
	<b>87 119</b>	<b>84 203</b>

Stockholm den        /        2019

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        /        2019

Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor

Caroline Lundh  
Internrevisor