

Årsredovisning 2020

BRF INGEMARSHOV I STOCKHOLM

769602-6041



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF INGEMARSHOV I STOCKHOLM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-10-29. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-24. Föreningen består av åttioåtta (88) bostadslägenheter, varav tre (3) bostäder upplåts av föreningen med hyresrätt.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ingemar 17 med adresserna Ingemarsgatan 3A och 3B samt Birger Jarlsgatan 115A och 115B i Stockholm.

Föreningen upplåter fem (5) lokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Staffan Martin Emil Svennberg	Ordförande
Lowe Rehnberg	Kassör
Nicklas Lindersköld	Ledamot
Hampus Le Maire	Ledamot
Lars Elmar Borgwardt	Sekreterare
Anders Falk	Suppleant
Firouz Askar	Suppleant
Nina Ingegerd Margaretha Andersson	Suppleant

Firmateckning

Styrelsen, Två i förening av ledamöter

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Extra föreningsstämma hölls 2020-10-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden

Utförda historiska underhåll

1963	Byte av radiatorer och värmestammar
2006	Fönsterrenovering, fönstertätning, nya maskiner i tvättstuga, renovering ytskikt tvättstuga, installation av undercentral fjärrvärme, renovering av soprum
2007	Putsslagnings av fasad, balkongrenovering, fönstermålning, trappmålning, byte av elstammar, dörrmålning, byte till säkerhetsdörrar, renovering soprum, installation av nya belysningsarmaturer, underhåll av markterrasser
2011	Relining och spolning av stammar, renovering av stuprör, renovering av ytterportar
2014	Byte av samtliga stammar i källaren
2015	Renovering av gårdsbjälklag och källare
2019	Installation av hissar
2019	Komplett byte av yttertak
2019	Åtgärd problem med ventilation enligt OVK
2019-2020	Stambyte köksstammar mot Birger Jarlsgatan

Planerade underhåll

2021	Ny maskinpark tvättstuga
------	--------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Internet	Bredband2
TV	Sappa
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I 2020 slutfördes vindprojektet där 10 nya vindsvåningar byggts, yttertaket bytts samt hissar installerats. De nya bostäderna har nu sålts och föreningen har fått nya medlemmar för samtliga 10 vindsvåningar. Vindprojektet finansierade även nya köksstammar mot Birger Jarlsgatan som slutfördes under 2020.

Ekonomi

Avgifterna från de nya lägenheterna har förbättrat föreningens intäkter och kassaflöde. I samband med vindprojektet upptogs ett lån på 13MSEK som har lösts i sin helhet under 2020. Därtill har 3MSEK amorterats av befintliga fastighetslån under slutet av året. Per årsskiftet, efter årets amorteringar, uppgick föreningens kassa om 1,8MSEK och totala finansiella skulder till 35,3MSEK.

Slutkostnader för vindprojektet och andra icke-återkommande underhållskostnader har belastat årets resultat.

Lån och nyckeltal

Till följd av vindprojektet har föreningens belåningsgrad förbättrats avsevärt.

Nyckeltal 31 dec 2020	MSEK	KVM	Lån per KVM (SEK)
Totala fastighetslån	35.3		
Boendeyta		4 461	7 922
Boendeyta + lokalyta		4 917	7 187

Planerade händelser under 2021

Byte av maskinpark i tvättstuga.

Renovering av soprum.

Ny ekonomisk plan.

Ny underhållsplan.

Eventuella resterande beslutade åtgärder enligt OVK slutförs.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 389 119	3 156 105	3 140 650	3 057 649
Resultat efter fin. poster	-1 738 128	-1 235 943	-908 274	-548 664
Soliditet, %	66	48	57	57
Taxeringsvärde	181 841 000	144 839 000	106 712 000	106 712 000
Bostadsyta, kvm	4 461	3 794	3 746	3 746
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	589	630	622	622

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	52 022 873	-	9 857 014	61 879 887
Upplåtelseavgifter	14 363 839	-	16 670 470	31 034 309
Fond, yttre underhåll	538 514	-	-21 421	517 093
Direkt kapitaltillskott	1 148 418	-	-	1 148 418
Balanserat resultat	-14 212 409	-1 235 943	21 421	-15 426 931
Årets resultat	-1 235 943	1 235 943	-1 738 128	-1 738 128
Eget kapital	52 625 293	0	24 789 356	77 414 648

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 426 931
Årets resultat	-1 738 128
Totalt	-17 165 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	545 523
Att från yttre fond i anspråk ta	-484 163
Balanseras i ny räkning	<u>-17 226 419</u>
	-17 165 059

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 485 194	3 156 105
Rörelseintäkter		7	170 397
Summa rörelseintäkter		3 485 201	3 326 502
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 787 563	-2 167 921
Övriga externa kostnader	8	-669 590	-446 181
Personalkostnader	9	-183 325	-179 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 096 434	-1 007 301
Summa rörelsekostnader		-4 736 912	-3 800 796
RÖRELSERESULTAT		-1 251 711	-474 294
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-486 417	-761 649
Summa finansiella poster		-486 417	-761 649
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 738 128	-1 235 943
ÅRETS RESULTAT		-1 738 128	-1 235 943

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	96 573 883	91 695 317
Pågående projekt		18 062 843	14 467 726
Summa materiella anläggningstillgångar		114 636 726	106 163 043
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 636 726	106 163 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 791	222 847
Övriga fordringar	12	174 629	7 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	131 057	116 658
Summa kortfristiga fordringar		399 477	346 552
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 807 815	4 135 275
Summa kassa och bank		1 807 815	4 135 275
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 207 292	4 481 827
SUMMA TILLGÅNGAR		116 844 018	110 644 870

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 062 614	67 535 130
Fond för yttre underhåll		517 093	538 514
Summa bundet eget kapital		94 579 707	68 073 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 426 931	-14 212 409
Årets resultat		-1 738 128	-1 235 943
Summa fritt eget kapital		-17 165 059	-15 448 352
SUMMA EGET KAPITAL		77 414 648	52 625 293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 945 000	51 338 566
Övriga långfristiga skulder		2 000	2 000
Summa långfristiga skulder		9 947 000	51 340 566
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 393 566	0
Leverantörsskulder		665 097	1 992 244
Skatteskulder		9 950	0
Övriga kortfristiga skulder		60 119	1 593 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 353 638	3 093 718
Summa kortfristiga skulder		29 482 370	6 679 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 844 018	110 644 870

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingemarshov i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Försäkringsersättning	0	170 238
Hysesintäkter, bostäder	93 464	92 888
Hysesintäkter, lokaler	730 865	731 829
Intäcksreduktion	-154 432	0
Årsavgifter, bostäder	2 564 417	2 296 836
Övriga intäkter	250 887	34 711
Summa	3 485 201	3 326 502

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	48 886	63 768
Fastighetsskötsel	1 332	20 356
Snöskottning	0	6 672
Städning	84 664	108 270
Trädgårdsarbete	32 828	0
Övrigt	2 897	37 696
Summa	170 607	236 763

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	9 166	0
Försäkringsskador	0	30 986
Källarutrymmen	0	10 030
Reparationer	667 582	259 014
Tvättstuga	0	8 145
VA	0	34 866
Summa	676 748	343 041

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Vindsprojekt	189 445	-83 625
Underhåll lägenheter	294 718	33 625
Övrigt	0	50 000
Summa	484 163	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	240 254	219 663
Sophämtning	111 668	69 518
Uppvärmning	592 340	686 129
Vatten	108 767	105 731
Summa	1 053 029	1 081 042

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	108 900	36 300
Fastighetsförsäkringar	87 810	81 958
Fastighetsskatt	206 306	207 621
Kabel-TV	0	132 748
Självrisker	0	46 500
Övrigt	0	1 949
Summa	403 016	507 076

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	3 479	61 597
Juridiska kostnader	180 909	0
Kameral förvaltning	120 283	198 065
Konsultkostnader	0	76 773
Programvaror	6 012	0
Revisionsarvoden	43 543	24 655
Övriga förvaltningskostnader	315 364	85 092
Summa	669 590	446 181

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	43 825	42 892
Styrelsearvoden	139 500	136 500
Summa	183 325	179 392

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	477	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	485 520	761 015
Övriga räntekostnader	420	634
Summa	486 417	761 649

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	103 257 427	103 257 427
Årets inköp	5 975 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 232 427	103 257 427
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 562 110	-10 554 809
Årets avskrivning	-1 096 434	-1 007 301
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 658 544	-11 562 110
Utgående restvärde enligt plan	96 573 883	91 695 317
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 526 000</i>	<i>45 526 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 841 000	41 839 000
Taxeringsvärde mark	128 000 000	103 000 000
Summa	181 841 000	144 839 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	555
Skattekonto	2 369	6 492
Övriga fordringar	172 260	0
Summa	174 629	7 047

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	18 150	18 150
Försäkringspremier	37 593	21 795
Förutbet försäkr premier	0	14 092
Förvaltning	51 405	49 558
Städning	10 002	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 907	13 063
Summa	131 057	116 658

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
SEB	2021-12-28	1,47 %	9 945 816	9 945 816
SEB	2021-02-28	0,97 %	3 000 000	6 000 000
SEB	2023-10-28	0,68 %	9 945 000	9 945 000
SEB	2021-10-28	0,57 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2019-09-18	0,70 %		4 000 000
SEB	2021-04-28	0,53 %	9 447 750	9 447 750
SEB	2019-09-17	0,74 %		2 600 000
SEB	2019-09-17	0,73 %		4 400 000
SEB	2019-09-17	0,73 %		2 000 000
Summa			35 338 566	51 338 566

Varav kortfristig del 25 393 566

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
El	210 204	201 050
Förutbetalda avgifter/hyror	281 637	261 766
Uppvärmning	160 546	165 969
Utgiftsräntor	44 525	14 320
Vatten	18 244	18 005
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 617 483	2 411 609
Summa	3 353 638	3 093 718

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	51 339 000	51 339 000
Summa	51 339 000	51 339 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av maskinpark i föreningens gemensamma tvättstuga har genomförts under början av 2021.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Lowe Rehnberg
Kassör

Hampus Le Maire
Ledamot

Lars Elmar Borgwardt
Sekreterare

Nicklas Lindersköld
Ledamot

Staffan Martin Emil Svennberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Margareta Kleberg
Revisor

Verification

Transaction ID	rksP2YPd_-S13wnYDd_
Document	Årsredovisning Brf Ingemarshov 2020.pdf
Pages	15
Sent by	Tintin Öhman

Signing parties

Martin Svennberg	martin@ingemarshov.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Hampus Le Maire	hampe.lemaire@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lars Borgwardt	lars@ingemarshov.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Nicklas Lindersköld	nicklas@ingemarshov.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lowe Rehnberg	lowerehnberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to martin@ingemarshov.se

2021-05-11 06:53:04 CEST,

E-mail invitation sent to lars@ingemarshov.se

2021-05-11 06:53:04 CEST,

E-mail invitation sent to hampe.lemaire@gmail.com

2021-05-11 06:53:04 CEST,

E-mail invitation sent to lowerehnberg@gmail.com

2021-05-11 06:53:04 CEST,

E-mail invitation sent to nicklas@ingemarshov.se

2021-05-11 06:53:04 CEST,

Clicked invitation link **Martin Svennberg**

Amazon CloudFront,2021-05-11 07:13:09 CEST,IP address: 94.255.247.168

Document signed by **MARTIN SVENNBERG**

Birth date: 23/02/1972,2021-05-11 07:14:42 CEST,

Clicked invitation link **Hampus Le Maire**

Amazon CloudFront,2021-05-11 07:24:03 CEST,IP address: 83.140.33.20

Document signed by **HAMPUS LE MAIRE**

Birth date: 23/06/1989,2021-05-11 07:24:53 CEST,

Clicked invitation link **Lars Borgwardt**

Amazon CloudFront,2021-05-11 07:28:50 CEST,IP address: 94.255.247.116

Document signed by **Lars Elmar Borgwardt**

Birth date: 06/12/1982,2021-05-11 07:39:37 CEST,

Clicked invitation link Lowe Rehnberg

Amazon CloudFront,2021-05-11 08:32:56 CEST,IP address: 94.255.246.33

Document signed by LOWE REHNBERG

Birth date: 02/05/1991,2021-05-11 08:38:14 CEST,

Clicked invitation link Nicklas Lindersköld

Amazon CloudFront,2021-05-11 08:54:29 CEST,IP address: 94.255.247.54

Document signed by NICKLAS LINDERSKÖLD

Birth date: 08/08/1989,2021-05-11 08:55:02 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Verification

Transaction ID	ByZ027nwu_-SyG0nm3P_O
Document	Årsredovisning Brf Ingemarshov 2020.pdf
Pages	17
Sent by	Tintin Öhman

Signing parties

Margareta Kleberg	margareta.kleberg@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
--------------------------	--------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to margareta.kleberg@bdo.se
2021-05-11 09:35:55 CEST,

Clicked invitation link Margareta Kleberg
Amazon CloudFront,2021-05-11 09:40:45 CEST,IP address: 155.4.131.100

Document signed by Anna Margareta Elisabet Kleberg
Birth date: 02/10/1964,2021-05-11 09:46:02 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

