

Årsredovisning 2020

BRF Ingemar 13



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "AS", "AK", "C.N.", "MA", and "W".

Styrelsen för BRF Ingemar 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket den 3 januari 2001 och köpte fastigheten den 7 november 2001. Föreningens ekonomiska plan registrerades 12 maj 2006 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket under Q1 2019.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ingemar 13 i Stockholm Kommun, omfattande adresserna Ingemarsgatan 5 och Roslagsgatan 44. Bostadsrättsföreningens fastighet byggdes 1969, och byggdes till med så kallad "Infill"-del och taklägenheter år 2006. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
41	bostadsrätt, lägenhet	3 429 kvm
1	bostadsrätt, lokal	36 kvm
1	hyresrätt, lokal	ca 220 kvm
25	garageplatser	ca 800 kvm
1	tomt	841 kvm

De totalt 42 bostadsrätterna fördelas med 32 stycken på Ingemarsgatan 5, 10 stycken på Roslagsgatan 44 vilken är den så kallade "Infill"-delen, samt hyreslokalen på Roslagsgatan 44

I föreningens fastighet finns de 25 parkeringsplatserna inomhus och hyrs endast ut till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra, samt hyresbortfall. Försäkringen innehåller från och med kalenderåret 2020 inte momentet Bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Av det skälet bör varje medlem enskilt teckna det tillägget, vilket också är kommunicerat till medlemmarna.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-14. På stämman deltog 16 röster, inga via fullmakt. På stämman valdes delvis ny styrelse, redogjordes för föreningens ekonomi samt väsentliga händelser under det gångna året. Dessutom behandlades följande motioner:

- Motion om stadgeändring för inlämnande av motioner. Stämman biföll motionen för andra gången.
- Motion om stadgeändring om uthyrning av del i 6-rumslägenheten, motionen återtogs och lades ned.
- Motion om stadgeändring från att säljaren till att köparen betalar överlåtelseavgift.
- Motion om stadgeändring till att ny styrelsemedlem väljs på ett minimum av 2 år.



Styrelsen har 2020 utgjorts av:

Gunnar Krantz	Ordförande
Katarina Viebke	Sekreterare
Johan Svennerholm	Ekonomiansvarig
Claes Nilson	Ledamot
Irene Hemberg	Ledamot
Markus Åvall	Ledamot
Martin Karlsson	Suppleant
Mirza Dzonlic	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande efter stämman.

Revisor och revisorssuppleant har varit Finnhammars Revisionsbyrå, valda vid ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen har utgjorts av Jan Sjödahl sammankallande och Per Kurlberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

År	Åtgärd
2004-2007	Nybyggnation Roslagsgatan 44 samt taklägenheter Ingemarsgatan 5, stammar i våtrummen bytta nya fönster i gamla fastigheten, nytt tak, nya balkonger, ny hiss/hissmaskin, ny och renoverad undercentral.
2010	Installation av bergvärme.
2014	Ny sophanteringsanläggning.
2015	Spolning av stammarna i båda fastigheterna.
2015	PCB sanering.
2015	Radonmätning.
2015	Ombyggnation av hissdörrar Ingemarsgatan 5.
2015	Byte av hissmotor Roslagsgatan 44.
2016	Godkänd OVK genomfördes.
2017-2018	Påbörjad omfattande terrassrenovering, Ingemarsgatan/Roslagsgatan. Avslutades under 2018.
2018	Ny port till garage.
2018	Renovering av hyreslokal.
2018	Ny belysning i garage.
2019	Nya avloppsrör i garageplanet.
2019	Ny entréport Ingemarsgatan 5.
2019	Ny fjärrvärmeanläggning samt renovering av bergvärmepumpar, avslutas under 2020.
2019	Påbörjan av nytt lås och passersystem.
2019	Ny torktumlare.
2019	Tilläggskontrakt med Telia för antenner på taket, samt Kulturreklam för reklamtavlan.
2019	Godkänd OVK för hyreslokalen genomfördes.
2019	Omförhandling av kontrakt men Fastighetsägarna för ekonomisk förvaltning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020:

Byte av förvaltare till Storholmen
Genomgång och uppgradering av yttre skalskydd
Byte av cirkulationspump till köldbärare
Byte av företag för service av värme och ventilation.

Framtida planerade större underhållsåtgärder

Målning av trapphus i fastigheten på Ingemarsgatan 5
Rengöring och oljning av träpanel på plan 7
Renovering av cykelrum
Renovering av tvättplats i garage
Renovering av dräneringsbrunnar i garaget, (ej golvbrunnar)

Ekonomi

Föreningens avgifter har ej höjts under det gångna verksamhetsåret.

Under 2021 planerar föreningen ingen avgiftsförändring, däremot kommer avgift för TV och internet att ingå i månadsavgiften från 2021-01-01

Föreningens redovisningsprincip är enligt K3 modellen.

Övergripande kan man säga att föreningens ekonomi är stark. Det finns dock ett framtida investerings och underhållsbehov samt att fortsätta amortera på föreningens lån. Styrelsen har beslutat att fortsätta amortera 500 000 per år samt att över tid alltid ha minst 500 000 i kassan. Detta ligger till grund för den fortsatta planeringen av föreningens framtida investeringar och underhåll.

Medlemsinformation:

Vid årets början var antalet medlemmar 63 stycken, fördelat på de 42 bostadsrätterna (varav en är lokal och ägs av juridisk person). Under året har 5 stycken bostadsrätter, helt eller delvis, sålts. 4 stycken medlemmar har beviljats lämna föreningen, samt 5 stycken nya har beviljats medlemskap. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar med del i, eller hel bostadsrätt 64 stycken fördelat på 42 röster (dvs antalet bostadsrätter).

Förvaltning

Föreningens allmänna förvaltning har under året tillhandhållits av Fastighetsägarna Service AB samt Storholmen Förvaltning AB.

Den ekonomiska förvaltningen har under året med omförhandlat kontrakt skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB och flyttat över till Storholmen Förvaltnings AB

Teknisk förvaltning utfördes av Fastighetsägarna Service AB

Lokalvård av allmänna utrymmen utfördes av Fastighetsägarna samt Storholmen.

Från och med 2021-01-01 kommer Storholmen att ensam vara förvaltare av Brf Ingemar 13.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CN. 14A" and "W".

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	1 064 026	693 766
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 281 438	3 270 406
Finansiella intäkter	3 172	538
Minskning av kortfristiga fordringar	20 167	0
Ökning av kortfristiga skulder	212 172	51 913
Mottagna depositioner	0	154 000
Minskning av kortfristiga placeringar	15 775	0
	3 532 724	3 476 857
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	1 586 337	1 591 456
Finansiella kostnader	227 633	212 711
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	498 500	772 254
Ökning av kortfristiga fordringar	0	30 176
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	500 000	500 000
	2 812 470	3 106 597
Likvida medel vid årets slut	1 784 280	1 064 026
Årets förändring av likvida medel	720 254	370 260

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CW", "MA", and "W".

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 277	3 264	3 038	3 015	3 009
Resultat efter finansiella poster	465	462	-64	422	357
Soliditet (%)	73,8	73,5	73,1	71,0	75,0
Balansomslutning	98 076	97 898	97 731	100 501	94 606
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsyta	568	0	0	0	0
Hyror kr/kvm lokalyta	2 860	0	0	0	0
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	7 145	0	0	0	0
Lån kr/kvm totalyta	6 663	0	0	0	0
Elkostnad kr/kvm totalyta	59	0	0	0	0
Värmekostnad kr/kvm totalyta	19	0	0	0	0
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	16	0	0	0	0
Räntekostnad kr/kvm totalyta	61	0	0	0	0
Skuldränta (%)	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0

Föreningens yta fördelas med 3 429 kvm bostadsrättsyta och 248 kvm lokalyta vilket ger en totalyta om 3 677 kvm.

De nyckeltal som visar 0 i tidigare år är de som ej funnits med i tidigare årsredovisningar.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 200 682	20 183 605	929 036	-850 088	461 585	71 924 820
Avsättning till fond för yttre underhåll			62 911	-62 911		0
lanspråktagande från fond för yttre underhåll			-99 495	99 495		0
Disposition av föregående års resultat:				461 585	-461 585	0
Årets resultat					465 449	465 449
Belopp vid årets utgång	51 200 682	20 183 605	892 452	-351 919	465 449	72 390 269

Förslag till behandling av ansamlar resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-351 919
Årets resultat	465 449
	113 530

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	250 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-177 598
I ny räkning överföres	41 128
	113 530

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "C.N.", "AA", "W", and others.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 277 496	3 263 736
Övriga intäkter		3 942	6 670
Summa rörelsens intäkter		3 281 438	3 270 406
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 416 745	-1 404 522
Övriga externa kostnader	4	-29 064	-34 934
Personalkostnader	5	-140 528	-152 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 005 191	-1 005 191
Summa rörelsens kostnader		-2 591 528	-2 596 647
Rörelseresultat		689 910	673 759
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper		3 139	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 633	-212 711
Resultat från finansiella poster		-224 461	-212 173
Resultat efter finansiella poster		465 449	461 586
Resultat före skatt		465 449	461 586
Årets resultat		465 449	461 585

Handwritten signatures and initials: C. U, MA, W, and a large stylized signature.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	94 817 757	95 185 514
Maskiner och andra tekniska anläggningar		52 050	69 400
Inventarier och installationer	7	1 337 476	1 459 060
Summa materiella anläggningstillgångar		96 207 283	96 713 974
Summa anläggningstillgångar		96 207 283	96 713 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 183	0
Avgifts- och hyresfordringar		2 104	3 704
Övriga fordringar		17 741	41 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 520	59 205
Summa kortfristiga fordringar		84 548	104 715
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	15 776
Summa kortfristiga placeringar		0	15 776
<i>Kassa och bank</i>		1 784 280	1 064 026
Summa omsättningstillgångar		1 868 828	1 184 517
SUMMA TILLGÅNGAR		98 076 111	97 898 491

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "C.N", "MA", and "W".

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 110 806	70 110 806
Kapitaltillskott		1 273 481	1 273 481
Fond för yttre underhåll		892 452	929 036
Summa bundet eget kapital		72 276 739	72 313 323
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-351 919	-850 089
Årets resultat		465 449	461 585
Summa fritt eget kapital		113 530	-388 504
Summa eget kapital		72 390 269	71 924 819
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	14 500 000	15 000 000
Leverantörsskulder		116 259	129 109
Aktuella skatteskulder		222 806	215 604
Övriga skulder		165 000	165 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		681 777	463 959
Summa kortfristiga skulder		15 685 842	15 973 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 076 111	97 898 491

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "C.W.", "MA", and "W".

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningen enligt plan. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande som uppfyller tillgångskriterier räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delas upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme och tak	100 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Hissar	30 år
Ombyggnad lokal	30 år
Ombyggnationer	20 år

Skatt

Bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltningen sker beskattningen med 21,4 procent.

C. N. J. GK W

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

5
C.N
MA
W
GK

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	1 953 687	1 953 684
Hyror	1 302 482	1 293 036
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 791	9 041
Övriga hyresintäkter	9 536	7 975
	3 277 496	3 263 736

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	60 353	56 278
Städning	77 351	90 617
Tillsyn, besiktningar och kontroller	28 424	25 254
Trädgårdsskötsel	1 842	4 219
Klottersanering	11 019	0
Reparationer	374 071	306 430
Underhåll	136 398	62 911
El inklusive bergvärme	216 130	333 915
Fjärrvärme	70 291	44 304
Vatten	58 369	67 054
Sophämtning	32 105	42 384
Försäkringspremie	-22 000	39 516
Fastighetsavgift bostäder	58 589	56 457
Fastighetsskatt lokaler	53 880	53 880
Övriga fastighetskostnader	8 512	22 298
Kabel-TV, bredband och IT	71 591	69 960
Förvaltningsarvode ekonomi	58 752	78 096
Förvaltningsarvode teknik	26 326	35 000
Förvaltningsarvode beställning	51 675	825
Juridiska åtgärder	0	3 900
Övriga externa tjänster	43 067	11 224
	1 416 745	1 404 522

Återbetalning om 58 216 kr gör att försäkringskostnaden ligger i minus, faktisk försäkringskostnad var 36 216 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto och telefon	6 252	497
Konsultarvode	0	10 875
Revisionsarvode	22 812	23 562
	29 064	34 934

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Craw", "MA", "CK", and "W".

Not 5 Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda.

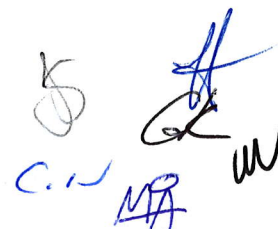
	2020	2019
Styrelsearvoden	115 000	115 000
Sociala kostnader	25 528	37 000
	140 528	152 000

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 391 912	75 391 912
Ombyggnad	8 092 757	7 594 257
Mark	19 973 493	19 973 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 458 162	102 959 662
Ingående avskrivningar	-7 774 148	-6 907 891
Årets avskrivningar	-866 257	-866 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 640 405	-7 774 148
Utgående redovisat värde	94 817 757	95 185 514
Taxeringsvärden byggnader	47 521 000	47 521 000
Taxeringsvärden mark	88 867 000	88 867 000
	136 388 000	136 388 000
Taxeringsvärden bostäder	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärden lokaler	5 388 000	5 388 000
	136 388 000	136 388 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 431 750	2 431 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 431 750	2 431 750
Ingående avskrivningar	-972 690	-851 106
Årets avskrivningar	-121 584	-121 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 094 274	-972 690
Utgående redovisat värde	1 337 476	1 459 060



Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,05	2022-02-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,59	Rörligt	14 500 000	15 000 000
			24 500 000	25 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			500 000	500 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "S", "H", "C.W", "M", and "W".

Stockholm 2021-



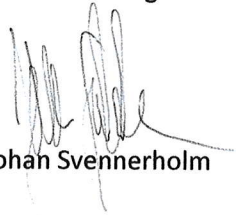
Gunnar Krantz



Irene Hemberg



Claes Nilsson



Johan Svennerholm



Katarina Viebke



Marcus Christian Åvall

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor