

Styrelsen för BRF Ingemar 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 Q2 2021.

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 24 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 2021-04-29. 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 från att säljaren till att köparen betalar överlåtelseavgift. Stämman biföll motionen för andra gången-

-Motion om stadgeändring till att ny styrelsemedlem väljs på ett minimum av 2 år. Stämman biföll motionen för andra gången.

Styrelsen har 2021 utgjorts av:

Markus Åvall	Ordförande
Martin Karlsson	Sekreterare
Johan Boström	Ekonomiansvarig
Irene Hemberg	Ledamot
Felix Grip	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande efter stämman.

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

Valberedningen har utgjorts av Anna Karin Verneholt, Thomas Rosen 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.
2020	Renovering av cykelrummen.
2020	Nya värmeväxlare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av trapphuset på Ingemarsgatan 5.
Skrivit avtal med ny hyresgäst för kommersiell lokal.

Framtida planerade större underhållsåtgärder

Påbörja planering av byte och tilläggsisolering av fasader.

Ekonomi

Föreningens avgifter har ej höjts under det gångna verksamhetsåret. Den enskilt största kostnaden under året är trapphusrenoveringen. Övriga mindre renoveringar är cykelrummen och ny säkerhetsdörr till föreningens kommersiella hyresgäst.

Föreningens redovisningsprincip är enligt K3 modellen.

Övergripande kan man säga att föreningens ekonomi är stark. Flera utgiftsposter har ökat under året, förutom reparationer och underhåll är både fjärrvärmekostnaderna och elräkningen högre. Det finns ett framtida investerings- och underhållsbehov samt ett mål att fortsätta amortera på föreningens lån. Styrelsen har under året amorterat 300 000 mot tidigare år då styrelsen amorterat 500 000 beroende på osäkerhet kring uthyrning av kommersiell lokal och utgifter för större projekt under slutet för året. Målet är 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 3 stycken bostadsrätter, helt eller delvis, sålts. 4 stycken medlemmar har beviljats lämna föreningen, samt 3 stycken nya har beviljats medlemskap. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar med del i, eller hel bostadsrätt 62 stycken fördelat på 42 röster (dvs antalet bostadsrätter).

Förvaltning

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

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltnings AB

Teknisk förvaltning utfördes av Storholmen Förvaltnings AB

Lokalvård av allmänna utrymmen utfördes av CleanFresh.

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	1 748 280	1 064 026
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 224 136	3 281 438
Finansiella intäkter	809	3 172
Minskning av kortfristiga fordringar	0	20 167
Ökning av kortfristiga skulder	163 833	212 172
Mottagna depositioner	154 000	0
Minskning av kortfristiga placeringar	0	15 775
	3 542 778	3 532 724
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 964 205	1 586 337
Finansiella kostnader	201 315	227 633
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	349 500	498 500
Ökning av kortfristiga fordringar	189 877	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	300 000	500 000
	4 004 897	2 812 470
Likvida medel vid årets slut	1 322 161	1 748 280
Årets förändring av likvida medel	-462 119	720 254

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 169	3 277	3 264	3 038	3 015
Resultat efter finansiella poster	-971	465	462	-64	422
Soliditet (%)	73,6	73,8	73,5	73,1	71,0
Balansomslutning	97 441	98 076	97 898	97 731	100 501
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsyta	568	568	0	0	0
Hyrer kr/kvm lokalyta	3 084	2 860	0	0	0
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	7 057	7 145	0	0	0
Lån kr/kvm totalyta	6 581	6 663	0	0	0
Elkostnad kr/kvm totalyta	83	59	0	0	0
Värmekostnad kr/kvm totalyta	19	19	0	0	0
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	16	16	0	0	0
Räntekostnad kr/kvm totalyta	61	61	0	0	0
Skuldränta (%)	0,8	0,9	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	892 452	-351 919	465 449	72 390 269
Avsättning till fond för yttre underhåll			250 000	-250 000		0
lanspråktagande från fond för yttre underhåll			-177 598	177 598		0
Disposition av föregående års resultat:				465 449	-465 449	0
Årets resultat					-970 691	-970 691
Belopp vid årets utgång	51 200 682	20 183 605	964 854	41 128	-970 691	71 419 578

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	41 127
Årets resultat	-970 691
	-929 564

Behandlas så att

Staddeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	839 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-678 662
I ny räkning överföres	-1 089 902
	-929 564

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 168 953	3 277 496
Övriga intäkter		55 183	3 942
Summa rörelsens intäkter		3 224 136	3 281 438
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 710 454	-1 416 745
Övriga externa kostnader	4	-123 433	-29 064
Personalkostnader	5	-130 318	-140 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 030 116	-1 005 191
Summa rörelsens kostnader		-3 994 321	-2 591 528
Rörelseresultat		-770 185	689 910
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper		0	3 139
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		809	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 315	-227 633
Resultat från finansiella poster		-200 506	-224 461
Resultat efter finansiella poster		-970 691	465 449
Resultat före skatt		-970 691	465 449
Årets resultat		-970 691	465 449

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	94 276 075	94 817 757
Maskiner och andra tekniska anläggningar		34 700	52 050
Inventarier och installationer	7	1 215 892	1 337 476
Summa materiella anläggningstillgångar		95 526 667	96 207 283
Summa anläggningstillgångar		95 526 667	96 207 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 183
Avgifts- och hyresfordringar		64 375	2 104
Övriga fordringar		133 799	17 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 251	63 520
Summa kortfristiga fordringar		274 425	84 548
<i>Kassa och bank</i>		1 322 161	1 784 280
Summa omsättningstillgångar		1 596 586	1 868 828
SUMMA TILLGÅNGAR		97 123 253	98 076 111

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

70 110 806

70 110 806

Kapitaltillskott

1 273 481

1 273 481

Fond för yttre underhåll

964 854

892 452

Summa bundet eget kapital

72 349 141

72 276 739

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

41 127

-351 919

Årets resultat

-970 691

465 449

Summa fritt eget kapital

-929 564

113 530

Summa eget kapital

71 419 577

72 390 269

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

0

10 000 000

Summa långfristiga skulder

0

10 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

24 200 000

14 500 000

Leverantörsskulder

606 661

116 259

Aktuella skatteskulder

226 837

222 806

Övriga skulder

319 000

165 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

351 178

681 777

Summa kortfristiga skulder

25 703 676

15 685 842

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

97 123 253

98 076 111

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	1 953 696	1 953 687
Hyror	1 262 076	1 302 482
Uteblivna hyror	-57 198	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 519	11 791
Övriga hyresintäkter	5 860	9 536
	3 168 953	3 277 496

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	70 460	60 353
Städning	67 050	77 351
Tillsyn, besiktningar och kontroller	49 380	28 424
Trädgårdsskötsel	0	1 842
Klottersanering	0	11 019
Reparationer	436 013	374 071
Underhåll	1 058 870	136 398
El inklusive bergvärme	305 949	216 130
Fjärrvärme	238 155	70 291
Vatten	78 797	58 369
Sophämtning	37 630	32 105
Försäkringspremie	41 240	-22 000
Fastighetsavgift bostäder	54 549	58 589
Fastighetsskatt lokaler	59 819	53 880
Övriga fastighetskostnader	435	8 512
Kabel-TV, bredband och IT	61 580	71 591
Förvaltningsarvode ekonomi	32 012	58 752
Förvaltningsarvode teknik	21 992	26 326
Förvaltningsarvode beställning	53 922	51 675
Övriga externa tjänster	42 600	43 067
	2 710 453	1 416 745

Återbetalning om 58 216 kr år 2020 gör att försäkringskostnaden ligger i minus, faktisk försäkringskostnad var 36 216 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto och telefon	7 671	6 252
Revisionsarvode	24 625	22 812
Tidskrifter	451	0
Pantsättningsavgifter	1 186	0
Mäklarprovisioner	89 500	0
	123 433	29 064

Not 5 Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda.

	2021	2020
Styrelsearvoden	119 250	115 000
Sociala kostnader	11 068	25 528
	130 318	140 528

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 391 912	75 391 912
Ombyggnad	8 442 257	8 092 757
Mark	19 973 493	19 973 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 807 662	103 458 162
Ingående avskrivningar	-8 640 405	-7 774 148
Årets avskrivningar	-891 182	-866 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 531 587	-8 640 405
Utgående redovisat värde	94 276 075	94 817 757
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 431 750	2 431 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 431 750	2 431 750
Ingående avskrivningar	-1 094 274	-972 690
Årets avskrivningar	-121 584	-121 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 215 858	-1 094 274
Utgående redovisat värde	1 215 892	1 337 476

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,05	2022-02-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,58	Rörligt	14 200 000	14 500 000
			24 200 000	24 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Stockholm 2022-

Irene Hemberg

Marcus Christian Åvall

Johan Boström

Martin Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARCUS CHRISTIAN ÅVALL

Styrelseledamot

Serienummer: 19770522xxxx

IP: 192.44.xxx.xxx

2022-03-24 09:03:32 UTC



Johan Anders Boström

Styrelseledamot

Serienummer: 19490116xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-03-24 09:59:09 UTC



MARTIN KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19710321xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2022-03-25 08:31:04 UTC



Irene Hemberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19530512xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2022-03-25 10:26:31 UTC



Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 19561104xxxx

IP: 83.145.xxx.xxx

2022-03-25 11:58:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>