

Årsredovisning för
Brf Ingemar 5
716416-4282

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 5 i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019.

Styrelse & revisorer:

Styrelse:

Anders Blomquist	ledamot	ordförande
Johan Sarasalo	ledamot	vice ordförande tom 2019-04-25
Bernard Shafeie	ledamot	kassör
Tommy Adelöw	ledamot	from 2019-04-25
Britta Nilsson	suppleant	
Anders Engquist	suppleant	

Revisorer:

Lars Jarnhäll	ordinarie
---------------	-----------

Valberedning:

Johan Sarasalo	sammankallande
Per Ulfvarson	

Verksamhet

Föreningen äger fastigheten Ingemar 5. På fastigheten finns gat- och gårdshus. Gatuhuset uppfördes 1884. Bebyggelsen totalrenoverades 1976. Löpande ombyggnader och renoveringar har därefter skett.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. Styrelsen har under 2019 haft 15 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Ansvarig ekonomisk förvaltare har varit Annette Hammerheim.

Avtalet med Fastighetsägarna är uppsagt per 2019-12-31. Nytt avtal avseende den ekonomiska förvaltningen är tecknat med Bredablick med start 1 januari 2020. Bredablick kommer även att sköta hanteringen med överlåtelse och panter.

Avtal avseende den tekniska förvaltningen har tecknats med Bredablick. Avtalstart är den 1 januari 2020.

Årets resultat:

Styrelsen har under året beslutat om extraordinära utgifter som har ökat fastighetens värde positivt de har följaktligen påverkat årets resultat. Dessa kostnader utgörs av:

Fönsterrenovering av samtliga fönster, fönsterbågar och balkongdörrar utfördes under december 2018 resterande dörrar mot gården och gatan renoverades och målades under 1:a kvartalet 2020.

Energiglasfönster har monterades in under renoveringen detta kommer att påverka inomhusklimatet positivt i lägenheterna.

Föreningens tre trapphus såsom väggar, tak och dörrar renoverades och målades under perioden februari – april. Nya sparkplåtar har monterats på hissdörrarna.

Värt att notera räntekostnaderna har halverats trots en ökade upplåning. Hyresintäkter från lokalerna har ökat med ca. 180.000sek. Reparationskostnaderna har minskat med ca. 218.000 sek. Styrelsen ser att en avgiftshöjning är nödvändig i relation till de intäkter och kostnader som ligger inom ramen för föreningens förvaltning. En budget har upprättats för 2020 som ger balans i föreningens ekonomi.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Upplåtelser

Föreningen upplåter 27 bostadslägenheter med bostadsrätt.
Föreningen upplåter 2 lokaler med hyresrätt.

Överlåtelse

Under året har tre bostadsrätter överlåtits.

Nr 00482-0013 1501

Nr 00482-0022 1302

Nr 00482-0015 1102

Styrelsen har beslutat att inte tillåta korttidsuthyrning genom "AirBnB" eller liknande organisation/företag.

Taxeringsvärden

	2018	2016	2017
Byggnader	21 861 000	21 861 000	21 861 000
Mark	40 768 000	40 768 000	40 768 000
	62 629 000	62 629 000	62 629 000
Bostäder	59 000 000	59 000 000	59 000 000
Lokaler	3 629 000	3 629 000	3 629 000
	62 629 000	62 629 000	62 629 000

Ombyggnad och underhåll

Allmänna åtgärder

Två gemensamma städdagar har genomförts under året den 4/5 och 28/9. I föreningen utförs städningen av entré och trapphus av ett städföretag 4 gånger/mån vintertid och 2 gånger/månad under sommarmånaderna.

Gården

Anticimex har skött gårdens råttfällor. 2 st. aktiva råttfällor (Anticimex Smart Box) har placerats vid den svarta lådan för bergvärmern och vid sopskåpet. Ett dött träd har sågats ned och tagits bort. Vid höst städningen sorterades omärkta cyklar bort. De kommer att transporteras bort till en återvinningscentral vid den kommande vårstädningen 2020 om ingen ägare har märkt upp sin cykel.

OVK

Arbetet med luftflödesmätning inför OVK påbörjades i januari. Arbetet kommer att avslutas under februari 2020.

Källare, vind och trapphus

Anticimex har utfört brandsyn av trapphus, vind och källare. Batterierna i brandvarnarna på vind och källare bytes i slutet av november.

Taket

Vid brandskyddskontrollen i november 2018 rapporterades brister i säkerheten på taket. Dessa brister såsom skyddsstege vid skorsten samt arbetsplattform med skyddsräcke har nu åtgärdats.

Fasaden mot gatan

Diverse mindre puttskador 6 stycken på sockelväningen och en skada 6 meter upp mot BJ 105 har lagats och målats.

Matavfallsskåp

Skåp till föreningens matavfallskärl 2 x140 L finns placerade på gården. Så vi är förberedda inför den obligatoriska matavfallhanteringen som startar 2021.

Fönsterrenovering

Fönsterrenovering av samtliga fönster, fönsterbågar och balkongdörrar utfördes under december 2018 resterande dörrar mot gården och gatan renoverades och målades under 1:a kvartalet 2019.

Energiglasfönster har monterades in under renoveringen detta kommer att påverka inomhusklimatet positivt. Besiktning av utförd fönsterrenovering har utförts med resultatet att arbetet är godkänt.

Trapphusen

Föreningens tre trapphus såsom väggar, tak och dörrar renoverades och målades under perioden februari – april. Nya sparkplåtar har monterats på hiss dörrarna.

Besiktning av utförd renovering och målning har utförts med resultatet att arbetet är godkänt.

Snöskottning

Snöskottningsavtal för samtliga tak för vintern 2019/2020 är förnyat. Den milda vintern 2018/2019 har haft en positiv påverkan på föreningens ekonomi.

Hissarna

Under 2019 har det varit god driftsäkerhet och reparationskostnaderna låga. Hissarna är besiktigade och godkända.

Värmesystemet

En värmebalansmätning genomfördes under kvartal 2. Gathuset har en installerad radiator effekt på ca. 50W/m².

Ny expansionspump installerades i oktober. Nytt underhållsavtal för bergvärmsystemet har tecknats med Indoor Energy Services AB.

Övrigt

Brandsyn och säkerhet, föreningen har avtal med Brandkontoret och Anticimex om skadeförebyggande tilläggstjänst för flerfamiljshus. Brandsyn utförs av Anticimex. Styrelsen har under året genomfört brandsyn under våren, hösten och vintern som en del av vårt systematiska brandskyddsarbete.

Stadgar

Föreningsstadgar är sedan 2018 uppdaterade och följer Fastighetsägarnas mall.

Lokaler

B. Skj. A. Akog

Föreningens lokaler är uthyrda till Carelli Assistans AB from 1 februari. Den 1 december tecknades avtal med våra nya hyresgäster Consciousness Technologies AB och Svenska praktiken för manuell medicin som ersätter Euro Innovation AB som hyresgäst. Den tidigare hyresgästen Windfall Studios AB har gått i konkurs och vi får inte betalt för hyresskulden.

Underhållsplan

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten och kompletteras löpande.

Stockholm Miljöförvaltning

Stockholms miljöförvaltning besökte oss den 10 oktober för en granskning av vårt egenkontrollarbete med godkänt resultat.

Vattenskada

Vattenskada inträffade i november i lägenhet nr. 00482-0012 plan 4 i gatuhuset. Orsak till vattenskada var en spricka i ett avloppsrör från lägenhet nr. 00482-0014 på plan 5. Reparationen är påbörjad och avslutas under februari 2020.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har beslutat om en höjning av avgifterna från och med maj. Vi genomför en sänkning av vissa kostnader som skall resultera i ett positivt resultat för 2020

BSK
Er
Akg

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 559	1 368	1494	1523
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 136	-918	17	-56
Soliditet (%)	-1,3	8,8	15,9	15,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 055 551	- 407 107	-2 570 354	-917 556	974 748
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		15 749	-15 749		
Balanseras i ny räkning			-917 556	917 556	
Årets resultat				-1 135 930	-1 135 930
Belopp vid årets utgång	4 055 551	- 422 856	-3 503 659	-1 135 930	-161 182

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-3 503 659
Årets resultat	-1 135 931
Totalt	-4 639 590
Avsättning till yttre fond	15 749
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-4 655 339
Summa	-4 639 590

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

B. S. M. Q. M. Q.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 558 522	1 367 997
Summa rörelseintäkter		1 558 522	1 367 997
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 150 666	-1 725 089
Övriga externa kostnader	4	-4 130	-5 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-441 433	-414 300
Summa rörelsekostnader		-2 596 229	-2 144 814
Rörelseresultat		-1 037 707	-776 817
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		43 012	43 012
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 249	-184 092
Summa finansiella poster		-98 223	-140 739
Resultat efter finansiella poster		-1 135 930	-917 556
Resultat före skatt		-1 135 930	-917 556
Årets resultat		-1 135 930	-917 556

B. Skj
M. Åberg

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 654 121	10 481 245
Inventarier, maskiner och installationer	6	34 505	38 813
Summa materiella anläggningstillgångar		11 688 626	10 520 058
Summa anläggningstillgångar		11 688 626	10 520 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 182	58
Övriga fordringar		109	1 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 379	43 934
Summa kortfristiga fordringar		105 670	45 928
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		474 148	497 507
Summa kassa och bank		474 148	497 507
Summa omsättningstillgångar		579 818	543 435
SUMMA TILLGÅNGAR		12 268 444	11 063 493

BSW 

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 055 551	4 055 551
Fond för yttre underhåll		422 856	407 107
Summa bundet eget kapital		4 478 407	4 462 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 503 659	-2 570 354
Årets resultat		-1 135 930	-917 556
Summa fritt eget kapital		-4 639 589	-3 487 910
Summa eget kapital		-161 182	974 748
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 000 000	9 734 315
Summa långfristiga skulder		12 000 000	9 734 315
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		85 797	88 948
Skatteskulder		11 423	1 285
Övriga skulder		113 375	74 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 031	189 875
Summa kortfristiga skulder		429 626	354 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 268 444	11 063 493

BSL
Oh 4.57

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Markanläggning	1%	(1%)
Fasadrenovering	3%	(3%)
Värmecentral	7%	(7%)
Takarbeten	5%	(5%)
Källare	5%	(5%)
Torkrumsaggregat	10%	(10%)
Ventilation	10%	(10%)
Ventilation	5%	(5%)
Tvättstuga	10%	(10%)
Hissar	4%	(4%)
Gården	5%	(5%)
Bergvärme	3,33%	(3,33%)

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.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

BS
O
AB

Noter till resultaträkning

Noter till resultaträkning Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 086 346	1 086 343
Hyror	458 788	276 033
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 324	-
Andrahandsuthyrning	3 875	-
Övriga intäkter	7 189	5 621
	<u>1 558 522</u>	<u>1 367 997</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	64 297	54 814
Städning	44 413	43 401
Tillsyn, besiktning, kontroller	76 293	43 119
Trädgårdsskötsel	8 765	-
Snöröjning	11 212	13 604
Sotning	-	17 293
Reparationer	285 294	504 146
El	254 830	280 384
Uppvärmning	135 001	58 714
Vatten	51 523	50 514
Sophämtning	40 018	37 680
Försäkringspremie	40 074	39 933
Självrisk	30 000	-
Fastighetsavgift bostäder	37 179	36 099
Fastighetsskatt lokaler	49 010	36 290
Övriga fastighetskostnader	28 035	42 133
Kabel-tv/Bredband/IT	65 420	71 046
Förvaltningsarvode ekonomi	56 985	55 552
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Övriga externa tjänster	11 807	9 519
	<u>1 290 156</u>	<u>1 400 179</u>
Underhåll		
Värme	68 231	263 785
Ventilation	53 115	-
Övrigt	739 164	61 125
	<u>2 150 666</u>	<u>1 725 089</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 150 666	1 725 089

BSH
A. A. A.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	1 830	2 175
Konsultarvode	2 300	3 250
Summa	4 130	5 425

Noter till balansräkning

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 529 503	6 529 503
-Ombyggnad	7 572 513	7 572 513
-Mark	1 446 000	1 446 000
-Markanläggning	433 750	433 750
- Fönsterrenovering	1 610 001	-
	17 591 767	15 981 766
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 500 521	-5 101 281
-Årets avskrivning enligt plan	-437 125	-399 240
	-5 937 646	-5 500 521
Redovisat värde vid årets slut	11 654 121	10 481 245
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 989 000	21 861 000
Mark	60 912 000	40 768 000
	86 901 000	62 629 000
Bostäder	82 000 000	59 000 000
Lokaler	4 901 000	3 629 000
	86 901 000	62 629 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	150 625	150 625
-Nyanskaffningar	-	-
	150 625	150 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-111 812	-96 752
-Årets avskrivning enligt plan	-4 308	-15 060
	-116 120	-111 812
Redovisat värde vid årets slut	34 505	38 813

BSH Or Ak

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto SEB	46 128	47 428
Enkla spar SEB	50 000	400 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	271 286	50 079
Avräkningskonto annan förvaltning	106 734	-
Summa	474 148	497 507

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SEBO			-		2 580 340
SEBO			-		1 527 725
SEBO			-		1 250 000
SEBO			-		2 126 250
SEBO			-		1 125 000
SEBO		1,87%	-		1 125 000
Stadshypotek	2029-12-31	0,94%	12 000 000		-
			12 000 000		9 734 315

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 237 729	6 237 729
Summa ställda säkerheter	6 237 729	6 237 729

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

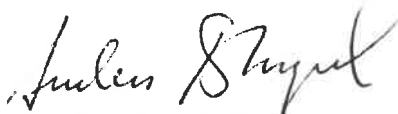
BSH Drak


Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

BSH
add 11/19

Underskrifter


Stockholm 2020- 04-25


Anders Blomqvist (Ordf)


Tommy Adelow


Bernard Shafeie (Kassör)

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-27


Lars Jarnhall
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Ingemar 5
Org.nr. 716416-4282

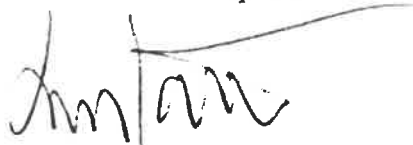
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ingemar 5 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisorssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2020



Lars Jarnhäll
Revisor