

BRF INGEMAR 11 ÅRSBERÄTTELSE 2020

När föreningen köpte fastigheten i april 2019, visste vi då att fastighetens underhåll var eftersatt. I underhållsplanen från den tekniska undersökningen vi genomförde i samband med köpet, fanns bland annat en post om stambyte inom 2 - 3 år. Vi hade redan haft flera läckor i huset och bestämde oss för att försöka projektera och finansiera ett stambyte under 2020/2021.

I samarbete med arkitekt Hans Ax påbörjade vi höst 2019/vinter 2020 arbetet med att hitta ytor i fastigheten som vi kunde kommersialisera för att finansiera projektet. Vi insåg att vi kunde flytta både tvättstuga och soprum då det fanns outnyttjade förrådsytor samt att det borde kunna gå att inreda vindarna.

Efter att ha arbetat fram grundritningar, började vi med bygglovsansökningar. Vi har tappat räkningen på antalet justeringar (en bra bit över 10 gånger) som Stadsbyggnadskontoret krävde under resans gång, bland annat krav om att flytta inritad diskbänk 30 centimeter...men till slut fick vi bygglov under våren 2020 efter en lång process där vi blev positivt överraskade över att ingen grannfastighet överklagat bygglovet.

Under våren fick föreningen revision för den så kallade egenkontrollen, dvs styrelsens ansvar för att alla lagkrav är uppfyllda och att vi har en plan för löpande förvaltning och kontroll. Kontrollpunkterna innefattade mätning av buller, mätning av radon, brandkontroll, utrymningsvägar, kontroll av vattentemperatur, hissar, felanmälan, löpande skötsel och cirka 20 andra punkter. Vi fick godkänt helt utan anmärkning, vilket tydligen är ovanligt för en såpass ny föreningen.

Vi påbörjade då upphandling och val av byggherre under våren/sommaren. Gleipnergruppen valdes som föreningens partner och tillsammans med dem slutförde vi urvalsprocessen där Finesse Bygg/Stambytesgruppen enhälligt valdes som byggherre. Fördelen med deras upplägg, förutom att de hade bäst pris och gjorde bäst intryck, var att de kunde göra flera projekt (stambyte, bygga tvättstuga, nytt soprum mm) parallellt som totalentreprenör. I annat fall får endast ett enda projekt pågå i huset om man har olika leverantörer vilket skulle förlänga byggtiden med 8-10 månader

Avtalet med Finesse/Stambytesgruppen skrevs i juli 2020 med planerad start senare under hösten. Finesse/Stambytesgruppen köpte byggrätten för de tre vindslägenheterna men föreningen behöll lägenheterna på gården som vi byggde i samarbete med Gleipnergruppen då vi bedömde att det totalt sett skulle ge bättre ekonomisk utdelning för föreningens medlemmar.

De totala intäkterna från försäljningarna planerades täcka hela stambytet samt byggandet av nytt soprum och ny tvättstuga. Så här i efterskott känns det skönt att konstatera att så blev också utfallet. De kostnader som tillkom förutom detta var säkerhetsdörrar, balkbytet på gården samt kostnader för fiberindragning, föreningens byggkonsult, kvalitetskontroll och besiktningar.

Projektet startades i oktober där vi också rev gamla tvättstugan och påbörjade byggande av lägenheten i tvättstugans plats parallellt med att stambyte påbörjades i gårdshuset. Vi fick projektera om källaren så alla vindsförråd kunde inrymmas då en del försvann i samband med byggandet av lägenheten på vinden i gårdshuset. Stambytet i gårdshuset slutfördes 10 december och man installerade i samband med detta även säkerhetsdörrar. Då säkerhetsdörrarna inte har brevlåda, installerade vi även fastighetsbox och paketbox. Vi tecknade också vid denna tid avtal om försäljning av lägenheten i D-uppgången med inflytt i februari 2021. Slutet av 2020 innebar planering för stambyte i gatuhus, fiberinstallation, byggande av lägenheten i gamla soprummet samt slutförande av förhandling och avtalsskrivning med ny lokalhyresgäst i A.-uppgången.

Sammanfattningsvis kan 2020 ses som extremt arbetsintensivt, bullrigt och stökigt men i slutändan ett riktigt bra år då de planer som vi lagt har i stort sett fallit ut enligt önskemål.

Vi ser fram emot att 2021 slutföra alla projekt och skapa Vasastadens finaste hus.

Styrelsen
Maj 2021

Internrevision 2020, BRF Ingemar II

2020 har varit ett aktivt år för styrelsen där tid och resurser har investerats för att genomföra stambyte, renoveringar och nybyggnationer. I förvaltningen har betydande finansiella beslut gradvis diskuterats fram och därefter fattats med respekt för föreningens kollektiva intresse.

Jag har som ansvarig för den interna revisionen granskat årsredovisningen samt förvaltningen för räkenskapsåret 2020. Trots de många och stora aktiviteter som har inträffat under räkenskapsåret har endast ett fåtal punkter väckt frågor. Till dessa har styrelsen samt redovisningskonsult Jacob Düring tillgodosett mig med väl underbyggda svar.

Min bild är att årsredovisningen överensstämmer med den finansiella situationen per 31 december 2020. Det fastställda resultatet kan därmed balanseras in i det nya räkenskapsåret 2021.

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisning och räkenskaper har även revision av styrelsens förvaltning av Brf Ingemar II för räkenskapsåret 2020.

Jag tillstyrker att:

- Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslag (1995:1554)
- Föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen enligt årsredovisningen
- Föreningsstämman behandlar årets resultat enligt förslag från styrelsen.
- Föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för styrelsen för räkenskapsåret 2020

2021-05-10



Daniel Apler

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ingemar 11
769610-0747

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 11, 769610-0747, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna utan tidsbegränsning. I förekommande fall sker även uthyrning i kommersiella lokaler. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 26 medlemmar. Under året har 8 medlemmar utgått och 14 tillkommit. Föreningen har vid årets utgång 32 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2020 haft följande sammansättning

Kent Edh Janson	Ledamot
Malin Hulthén	Ledamot
Pia Löfgren	Ledamot
Katarina Tobé	Ledamot
Louise Bergström	Ledamot
Thomas Lind	Ledamot
Tuva Thyreén	Suppleant

Av stämman vald revisor för räkenskaps året 2020 Daniel Apler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har aktivt arbetat med flera projekt som att exploatera vinden till att bygga fler lägenheter, byggnation på gård, samt att påbörja arbetet inför stamreovering. Ombyggnation för fem nya lägenheter har påbörjats under året med beräknat färdigställande och inflytt under 2021. Detta gäller även ny tvättstuga och nytt soprum. Föreningen har satt in postboxar samt bytt dörrar till säkerhetsdörrar.

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr
Nettoomsättning	1 615	1 281	
Resultat efter finansiella poster	-389	28	
Soliditet, %	77	72	

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttreunderhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Total</i>
Vid årets början	99 124 194		28 321	99 152 515
Inbetalade insatser	15 841 547			15 841 547
Avsättning till fond för yttre underhåll		251 745		251 745
Balanseras i ny räkning			-251 745	-251 745
Årets resultat			-388 706	-388 706
Vid årets slut	114 965 741	251 745	-612 130	114 605 356

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	-223 424
årets resultat	-388 706
Totalt	-612 130
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhållsfond	251 745
balanseras i ny räkning	-863 875
Summa	-612 130

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 614 818	1 281 496
Övriga rörelseintäkter		35 959	-
Summa rörelseintäkter		1 650 777	1 281 496
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-983 035	-495 507
Övriga externa kostnader		-65 950	-78 078
Personalkostnader	4	-30 047	-27 448
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 036	-282 018
Summa rörelsekostnader		-1 643 068	-883 051
Rörelseresultat		7 709	398 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	18 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 415	-388 583
Summa finansiella poster		-396 415	-370 124
Resultat efter finansiella poster		-388 706	28 321
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-388 706	28 321
Skatter			
Årets resultat		-388 706	28 321

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	135 744 270	136 308 306
Inventarier, verktyg och installationer	6	115 264	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 218 666	298 526
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>137 078 200</u>	<u>136 606 832</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>137 078 200</u>	<u>136 606 832</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 181	2 123
Övriga fordringar		12 255 513	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 697	18 196
Summa kortfristiga fordringar		<u>12 377 391</u>	<u>20 319</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		340 588	319 180
Summa kassa och bank		<u>340 588</u>	<u>319 180</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>12 717 979</u>	<u>339 499</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>149 796 179</u>	<u>136 946 331</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		114 965 741	99 124 194
Fond för yttreunderhåll		251 745	-
Summa bundet eget kapital		115 217 486	99 124 194
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-223 424	-
Årets resultat		-388 706	28 321
Summa fritt eget kapital		-612 130	28 321
Summa eget kapital		114 605 356	99 152 515
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	34 543 000	37 443 000
Summa långfristiga skulder		34 543 000	37 443 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		427 484	197 259
Skatteskulder		82 020	-
Övriga skulder		-	23 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 319	129 915
Summa kortfristiga skulder		647 823	350 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 796 179	136 946 331

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Belopp i Tkr om inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Årsavgifter	1 140 486	773 141
Hysesintäkter lgh	201 706	282 202
Hysesintäkter lokaler	272 239	225 706
Övriga intäkter	387	447
	1 614 818	1 281 496

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsskötsel	74 390	40 371
SKötsel utemiljö	543	
Snöröjning	9 660	14 381
Städ		21 644
Serviceavtal	25 510	8 063
Övr fastighetskostnader	95 402	18 796
Reparationer	191 792	30 103
El	87 088	47 292
Värme	263 203	155 969
Vatten och avlopp	45 203	39 447
Sophantering	38 873	25 673
Försäkringspremier	38 531	29 247
Bevakningskostnader	1 337	
Digitala tjänster	29 481	23 056
Fastighetsskatt	82 022	41 465
	983 035	495 507

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner	24 281	22 500
Summa	24 281	22 500
Sociala kostnader	5 766	4 948

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	136 590 324	
-Nyanskaffningar		136 590 324
	136 590 324	136 590 324
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-282 018	
-Årets avskrivning enligt plan	-564 036	-282 018
	-846 054	-282 018
Redovisat värde vid årets slut	135 744 270	136 308 306
I anskaffningsvärden ingår mark med	80 187 684	80 187 684

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	115 264	
Vid årets slut	115 264	
Redovisat värde vid årets slut	115 264	

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	298 526	
Investeringar, vindsexp, ombyggnad	920 140	298 526
Redovisat värde vid årets slut	1 218 666	298 526

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	34 543 000
	34 543 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	43 543 000	43 543 000
Summa ställda säkerheter	43 543 000	43 543 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Gårdslägenhet (gamla tvättstugan, färdigställdes 15/2 2021, gamla soprummet färdigställs som lägenhet 15/3. Vinden på gatuhuset med två lägenheter skall vara klart 31/5, vindslägenheten på gårdshuset samma datum. Stambytet beräknas helt klart 25/5.

Underskrifter

Stockholm 2021-05-10



Kent Edh Jansen



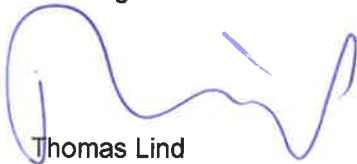
Malin Hulthén



Pia Löfgren



Katarina Tobé



Thomas Lind



Louise Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10



Daniel Apler