

Årsredovisning
för
Brf Ingeborg-Louise

716444-1656

Räkenskapsåret

2019

SE U2
msd

Styrelsen för Brf Ingeborg-Louise får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Förvaltning

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen och genomfört en årlig protokollförd besiktning av fastigheten.

Den tekniska förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen medan större del av den administrativa förvaltningen har skötts av SpecialistEkonomi i Sverige AB.

Ersättning till styrelsen har ej utgått för det löpande året.

Fastigheter

Föreningen registrerades 1987 och äger och förvaltar föreningen fastigheten Vasastaden 23:4 i Göteborg Kommun.

Fastigheten har en total bostadsyta om 1 201 m² och innehåller 12 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Taxeringsvärdet uppgår till 40 600 000:-, varav markvärde 28 000 000:-.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen och genomfört en årlig protokollförd besiktning av fastigheten.

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 2 st protokollförda möten samt föreningsstämma och konstituerande möte.

Vindsprojektet: Totala ytan på råvinden uppgår till 220 kvm. Föreningen önskar behålla förråd på vinden och med det beslutet ger ytorna utrymme för 2st lägenheter utöver förråden. En stor och en liten. Efter att det första förslaget på ritning skickats in till SBK i början av 2019 har SBK begärt ändringar och krävt ytterligare information och förändringar i ritningar ett tiotal gånger. I januari fick vi slutligen bygglovet godkänt. Under februari och mars har vi haft ett antal möten med Gleipnergruppen om hur vi på bästa sätt går vidare. Vi har under denna period utvärderat och kalkylerat på vad olika alternativ skulle innebära för vår förenings ekonomi. Styrelsen är överens om att det ekonomiska resultatet av projektet ser lovande ut med en normal fastighetsmarknad.

Balkongprojektet:

Lägenheterna 1102, 1202, 1302, 1402, 1502 har låtit bygga balkonger in mot gården.



Underhåll

Under räkneskapsåret har balkongerna renoverats och Vindsprojektet har påbörjats.

Planerat Underhåll

Föreningen avvaktar med yttertaksrenovering då det senare kommer att ingå i Vindsprojektet.

Historiskt underhåll

2016/2017 - Renovering av och utbyggnad av hiss

2014 - Byte av vindsfönster

2013 - Byte till ljudisolerade fönster mot Aschbergsgatan.

2012 - Byte av circulationspump och termostater.

2011 - OVK

2009 - Energideklaration

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mats Sand

Ulla Ekholm

Lennart Malmberg

Stefan Wiik

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Jerry Malmström

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Johan Rindeborg

Valda t.o.m. årsstämman

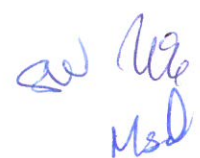
Revisorssuppleanter

Helene Carlund

Valda t.o.m. årsstämman

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stark och förväntas klara sina framtida kostnader.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	698	706	698	695	700
Resultat efter finansiella poster	113	177	195	276	218
Avgiftsnivå per m2	58	58	58	58	58
Underhållsfond per m2	66	59	53	48	43
Soliditet %	68	69	68	38	70

Förändring av eget kapital

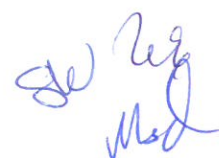
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 030 999	88 000	708 032	938 188	177 970	6 943 189
Disposition av föregående års resultat:			66 759	111 211	-177 970	0
Årets resultat					112 730	112 730
Belopp vid årets utgång	5 030 999	88 000	774 791	1 049 399	112 730	7 055 919

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 049 400
årets vinst	112 730
	1 162 130
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	121 800
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-75 000
i ny räkning överföres	1 115 330
	1 162 130

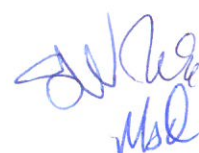
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	695 308	693 452
Övriga intäkter		2 396	12 470
		697 704	705 922
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-7 168	-11 968
Planerat underhåll	4	-75 038	-21 587
Driftskostnader	5	-309 817	-288 775
Övriga kostnader	6	-9 404	-23 204
Personalkostnader	7, 8	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-140 580	-140 580
		-542 007	-486 114
Rörelseresultat		155 697	219 808
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		937	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 905	-42 110
		-42 968	-41 837
Resultat efter finansiella poster		112 729	177 971
Resultat före skatt		112 729	177 971
Årets resultat		112 730	177 970

MSD

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 020 748	10 161 328
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	720 535	23 185
		10 741 283	10 184 513
Summa anläggningstillgångar		10 741 283	10 184 513
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 037
Aktuella skattefordringar		0	2 527
Övriga fordringar		1 527	13 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 312	15 886
		24 839	40 604
<i>Kassa och bank</i>		831 199	694 594
Summa omsättningstillgångar		856 038	735 198
SUMMA TILLGÅNGAR		11 597 321	10 919 711



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 030 999	5 030 999
Kapitaltillskott		1 131 625	625 000
Uppåtelseavgifter		88 000	88 000
Fond för yttre underhåll		774 791	708 032
		7 025 415	6 452 031
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 049 400	938 188
Årets resultat		112 730	177 970
		1 162 130	1 116 158
Summa eget kapital		8 187 545	7 568 189
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	12	3 200 000	3 243 750
Summa långfristiga skulder		3 200 000	3 243 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		35 000	26 250
Leverantörsskulder		104 501	26 295
Aktuella skatteskulder		13	0
Övriga skulder		0	3 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 262	51 527
Summa kortfristiga skulder		209 776	107 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 597 321	10 919 711
Ej bokfört resultat		0	0



Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	112 730	177 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	140 580	140 580
Betald skatt	14 167	-88
Resultat efter finansiella poster	267 477	318 462

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	9 037	-3 145
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 426	1 056
Förändring av leverantörsskulder	78 206	11 233
Förändring av kortfristiga skulder	23 787	-22 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 081	304 867

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-763 638	-295 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-763 638	-295 060

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-35 000	-35 000
Kapitaltillskott	506 625	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	471 625	-35 000
Årets kassaflöde	79 068	-25 193

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	694 594	719 787
Likvida medel vid årets slut	773 662	694 594

✓

Handwritten signature
msd

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	692 559	692 556
Övriga avgifter	2 749	896
	695 308	693 452

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Bostäder	-2 629	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 164
Reparation trapphus	-2 889	-3 586
Reparation inst. hissar	-1 650	-6 218
	-7 168	-11 968

✓

[Handwritten signature]

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Underhåll balkongdörrar	-75 038	0
Gemensamma utrymmen	0	-21 587
	-75 038	-21 587

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Uppvärmning	-116 822	-133 100
Elavgifter för drivkraft & belysning	-6 454	-8 575
Vatten	-24 469	-28 517
Sophämtning	-27 981	-24 538
Försäkringspremie fastighet	-25 874	-21 790
Kabel-TV	-14 716	-10 672
Fastighetsskatt	-16 057	-18 012
Ekonomiadministration	-22 085	-11 340
Fastighetsskötsel	-55 359	-32 231
	-309 817	-288 775

Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Revisorarvode	-4 750	-4 700
Bankkostnader	-1 764	-3 230
Övriga kostnader	-2 890	-15 274
	-9 404	-23 204

Not 7 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några arvoden har ej utbetalats.



Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 527 613	12 255 738
Inköp		271 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 527 613	12 527 613
Ingående avskrivningar	-2 366 285	-2 225 705
Årets avskrivningar	-140 580	-140 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 506 865	-2 366 285
Utgående redovisat värde	10 020 748	10 161 328
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	10 020 748	10 161 328
Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	10 600 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	20 400 000
	40 600 000	31 000 000
Bokfört värde byggnader	4 163 882	4 304 462
Bokfört värde mark	5 856 866	5 856 866
	10 020 748	10 161 328

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 770	41 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 770	41 770
Ingående avskrivningar	-41 770	-41 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 770	-41 770
Utgående redovisat värde	0	0

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 185	0
Inköp	754 887	23 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	778 072	23 185
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	778 072	23 185

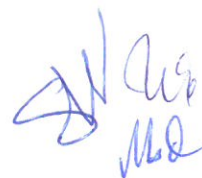
Största delen av denna tillgången är nybyggda balkonger. Detta kommer att omklassificeras nästa år och bokföras tillsammans med byggnaden.

Not 12 Långfristiga skulder

			2019-12-31	2018-12-31
Bank	-	Vilkorsändring	-	Ränta
SEB		2021-04-28		1,13 %
			-1 227 500	-1 262 500
SEB		2020-09-28		0,75 %
			-1 507 500	-1 507 500
Swedbank Hypotek		2021-03-28		1,08 %
			-500 000	-500 000
			-3 235 000	-3 270 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	4 100 000	4 100 000
	4 100 000	4 100 000



Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.



Mats Sand
Ordförande

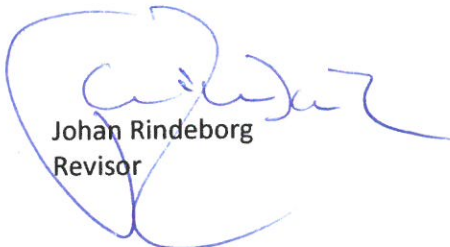


Ulla Ekholm



Stefan Wiik

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-08



Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Ingeborg-Louise

Organisationsnummer 716444-1656

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ingeborg-Louise för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ingeborg-Louise för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg

2020-06-08

Johan Rindeborg
Revisor