

Årsredovisning 2020

BRF INGEMAR

717600-0995



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF INGEMAR

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1939-01-28.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 13:2 på adressen Väderkvarnsgatan 32 i Uppsala. Föreningen har 24 bostadsrätter och 3 bostadsrättslokaler om totalt 1 045 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Susan Baskin	Suppleant/ledamot
Lasse Eriksson	Sekreterare
Peter Bängs	Ordförande
Mathias Forsberg	Ledamot
Vilma Hurtigh Grabe	Kassör

REVISORER

Paul Nordholm Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Sent med anledning av viruspandemi, ska hållas i april.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1983-1989	Renovering
1998	Stamrenovering
2004	Säkerhetsdörrar
2011	Målning av tak
2015	Utbyte av balkonger
2016	OVK
2016	Brandinspektion
2017	Stamspolning (kök/badrum/huvudavloppsrör)
2017	Takarbeten (anpassning taggångar, stegar för sotning/tillsyn)
2018	Avrinningsarbeten fönster, tätning balkonglistor
2019	Upprustning/målning fönsterkarmar (mot Väderkvarnsgatan)
2020	Radonmätning Nytt plåttak

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Comhem AB	Internet
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Teknisk förvaltning	UBC Teknisk förvaltning AB
Trappstäd	Maldini städning
Värme, el	Vattenfall Kundenservice AB
TV/bredband	Telenor

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Radonmätning har gjorts januari-april. Sex punkter mättes. Resultat: 20 Bq/m³

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen är nu helkund hos Handelsbanken. Swedbank har avslutats.

Årets stora förlust är uppkommen då man kostnadsfört byte av plåttak.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

Nytt tak. Kostade ~ 1 500 000 kr. CFs plåt AB.

Uppdatering av stadgarna 36.2 §.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	748 383	745 168	700 817	699 823
Resultat efter fin. poster	-1 544 516	-40 770	-41 308	-14 248
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Kassalikviditet %	299	195	149	171
Yttre fond	409 686	359 686	309 686	367 626
Taxeringsvärde	17 485 000	17 485 000	13 825 000	13 825 000
Bostadsyta, kvm	990	990	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	652	652	611	611
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 273	1 697	1 690	1 769
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	0,97	0,65	0,56

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	75 500	-	-	75 500
Fond, yttre underhåll	359 686	-	50 000	409 686
Reservfond	6 000	-	-	6 000
Balanserat resultat	-719 795	-40 770	-50 000	-810 565
Årets resultat	-40 770	40 770	-1 544 516	-1 544 516
Eget kapital	-319 379	0	-1 544 516	-1 863 895

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-810 565
Årets resultat	-1 544 516
Totalt	-2 355 081

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-409 686
Balanseras i ny räkning	-1 995 395
	-2 355 081

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		748 383	745 168
Rörelseintäkter		13	1
Summa rörelseintäkter		748 396	745 169
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 102 345	-610 970
Övriga externa kostnader	8	-66 147	-58 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 092	-100 092
Summa rörelsekostnader		-2 268 584	-769 428
RÖRELSERESULTAT		-1 520 187	-24 259
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-24 329	-16 511
Summa finansiella poster		-24 329	-16 511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 544 516	-40 770
ÅRETS RESULTAT		-1 544 516	-40 770

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	1 000 640	1 097 444
Maskiner och inventarier	11	16 984	20 272

Summa materiella anläggningstillgångar **1 017 625** **1 117 717**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **1 017 625** **1 117 717**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		0	8 170
Övriga fordringar	12	4 530	4 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60 434	57 393

Summa kortfristiga fordringar **64 964** **70 093**

Kassa och bank

Kassa och bank		473 683	429 485
----------------	--	---------	---------

Summa kassa och bank **473 683** **429 485**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **538 647** **499 578**

SUMMA TILLGÅNGAR **1 556 272** **1 617 295**

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 500	75 500
Uppskrivningsfond	6 000	6 000
Fond för yttre underhåll	409 686	359 686

Summa bundet eget kapital 491 186 441 186

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-810 565	-719 795
Årets resultat	-1 544 516	-40 770

Summa fritt eget kapital -2 355 081 -760 565

SUMMA EGET KAPITAL -1 863 895 -319 379

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	3 240 000	1 680 000
-----------------------------	----	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder 3 240 000 1 680 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	83 921	157 321
Skatteskulder	-331	-1 579
Övriga kortfristiga skulder	60	4 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	96 518

Summa kortfristiga skulder 180 168 256 674

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 1 556 272 1 617 295

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	429 485	300 194
Resultat efter finansiella poster	-1 544 516	-40 770
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	100 092	100 092
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 444 424	59 322
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 129	5 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-76 506	84 408
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 515 802	149 292
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 560 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 560 000	-20 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	44 198	129 292
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	473 683	429 485

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingemar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	3-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	5 244	5 244
Hysesintäkter, p-platser	35 400	23 380
Intäktsreduktion	-5 700	0
Årsavgifter, bostäder	645 024	645 024
Årsavgifter, lokaler	21 840	21 840
Övriga intäkter	46 588	49 681
Summa	748 396	745 169

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	3 550	0
Fastighetsskötsel	47 752	46 752
Snöskottning	1 063	8 813
Städning	37 500	36 555
Trädgårdsarbete	2 290	0
Summa	92 155	92 120

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	11 408	101 534
Summa	11 408	101 534

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Takbyte	1 570 420	0
Summa	1 570 420	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	23 080	24 849
Sophämtning	25 127	25 126
Uppvärmning	177 052	183 024
Vatten	68 113	55 077
Summa	293 372	288 076

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	45 540	45 540
Fastighetsförsäkringar	24 795	20 952
Fastighetsskatt	37 146	35 898
Kabel-TV	27 509	26 850
Summa	134 990	129 240

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	595	1 976
Kameral förvaltning	43 480	42 436
Övriga förvaltningskostnader	22 072	13 954
Summa	66 147	58 366

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	24 329	16 410
Övriga räntekostnader	0	101
Summa	24 329	16 511

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 655 718	3 655 718
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 655 718	3 655 718
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 558 274	-2 461 470
Årets avskrivning	-96 804	-96 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 655 078	-2 558 274
Utgående restvärde enligt plan	1 000 640	1 097 444
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>135 660</i>	<i>135 660</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 787 000	8 787 000
Taxeringsvärde mark	8 698 000	8 698 000
Summa	17 485 000	17 485 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	364 050	364 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	364 050	364 050
Ingående ackumulerad avskrivning	-343 778	-340 490
Avskrivningar	-3 288	-3 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-347 066	-343 778
Utgående restvärde enligt plan	16 984	20 272
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 530	4 530
Summa	4 530	4 530

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	11 385	11 385
Fastighetsskötsel	12 063	11 938
Försäkringspremier	8 289	8 727
Förvaltning	11 310	10 870
Kabel-TV	6 878	6 877
Vatten	5 824	4 868
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 685	2 728
Summa	60 434	57 393

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2020-01-28	1,01 %		1 680 000
Stadshpoteck	2025-07-30	0,87 %	3 240 000	
Summa			3 240 000	1 680 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	2 155	2 573
Förutbetalda avgifter/hyror	62 804	63 449
Städning	3 124	3 124
Uppvärmning	23 646	23 940
Utgiftsräntor	4 788	3 027
Summa	96 518	96 114

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	2 861 000	2 861 000
Summa	2 861 000	2 861 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Susan Baskin
Suppleant/ledamot

Lars Eriksson
Sekreterare

Peter Bängs
Ordförande

Mathias Forsberg
Ledamot

Vilma Inger Malou Hurtigh Grabe
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Paul Nordholm
Revisor