

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ingelstad i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Peter Bengtsson	Ordförande
Anna Sara Charlotte Ericsson	Ledamot
Maria Haglund-Börjesson	Ledamot
Tobias Valfridsson	Ledamot
Joel Mats Erik Valsten	Ledamot

Elias Magnus Eriksson	Suppleant
Ida Victoria Kurtz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åke Ingemar Persson	Ordinarie Extern	Åke Perssons Revisionsbyrå AB
---------------------	------------------	-------------------------------

Valberedning

Marléne Engström
Johan Norrsell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingelstad 2	2002	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

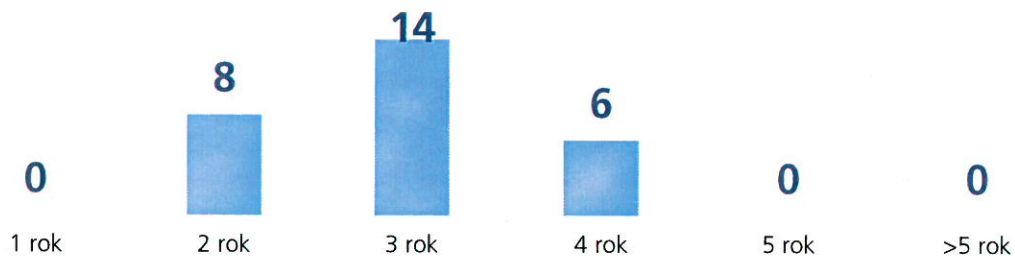
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 249 m², varav 2 249 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Miljöhus
Innergård med grillplats
Cykelställ på innergård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av tak och stuprör	2020
Omfogning och målning av fasader	2020

Planerat underhåll	År
Byte av torktumlare	2021
Termostatbyte på radiatorer	2021
Relining av avloppsstammar i markplan	2021
Ommålning av fönster	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trapphusstädning	God Service
Hiss service	ALT Hiss
Brandsläckare service	Anticimex
Brandventilationsanläggning service	Icopal Brandskydd
Hiss besiktning	Salwéns Ingenjörbyrå
Tvättbokningssystem	Bokatvättid.se
Sopor återvinning	IL Recycling
Underhållsplan	Riksbyggen
Kabel-TV	Telenor
Fjärrvärme	E-On
Jour utryckningstjänst	Avarn Security
Bredband	Telia
Telefoni hissar	Telia
El	E-On
Försäkring	Länsförsäkringar
Sotning	Simab

Föreningens ekonomi

Trots utökade lån på nära 50 % är räntekostnaderna fortsatt låga. Föreningen har även låga omkostnader generellt.

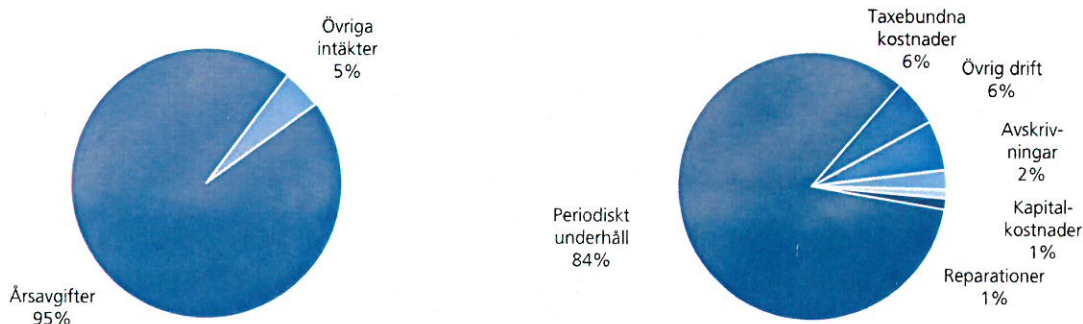
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	716 214	828 659
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 426 432	1 399 050
Finansiella intäkter	36	123
Ökning av långfristiga skulder	6 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	403 992	14 148
	8 330 460	1 413 321
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 699 051	1 430 629
Finansiella kostnader	110 664	87 963
Ökning av kortfristiga fordringar	4 835	7 174
	7 814 550	1 525 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 232 124	716 214
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	515 910	-112 445

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört en större fasad- och takrenovering. Detta arbete har finansierats med ökade lån på totalt 6,5 miljoner. Föreningen hade även avsett att underhålla avloppsstammarna i markplan men detta hanns ej med.

Under året har föreningens styrelse- och medlemsmöten påverkats av Covid-19 och på grund av detta hölls årets stämma mha poströster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	575	564	564
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 181	3 290	3 290	3 290
Elkostnad/m ² totalyta	21	25	23	18
Värmekostnad/m ² totalyta	128	132	144	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	25	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	39	47	63
Soliditet (%)	40	68	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 565	-302	-595	-1 281
Nettoomsättning (tkr)	1 424	1 360	1 334	1 334

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 249 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 379 407	0	0	15 379 407
Upplåtelseavgifter	3 501 275	0	0	3 501 275
Fond för yttre underhåll	565 686	121 800	-90 000	533 886
S:a bundet eget kapital	19 446 368	121 800	-90 000	19 414 568
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 143 588	-121 800	-211 522	-2 810 266
Årets resultat	-6 565 349	-6 565 349	301 522	-301 522
S:a ansamlad förlust	-9 708 937	-6 687 149	90 000	-3 111 788
S:a eget kapital	9 737 431	-6 565 349	0	16 302 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 565 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 021 788
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 800
summa balanserat resultat	-9 708 937

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

565 686
-9 143 251

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 424 340	1 359 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 092	39 330
Summa rörelseintäkter		1 426 432	1 399 050
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 424 037	-1 151 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 159	-219 287
Personalkostnader	Not 6	-60 856	-59 778
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 102	-182 102
Summa rörelsekostnader		-7 881 154	-1 612 731
RÖRELSERESULTAT		-6 454 722	-213 682
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 664	-87 963
Summa finansiella poster		-110 628	-87 840
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 565 349	-301 522
ÅRETS RESULTAT		-6 565 349	-301 522

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,12	
	23 065 331	23 247 433
Summa materiella anläggningstillgångar	23 065 331	23 247 433
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 065 331	23 247 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 807	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	111 474
	1 244 186	111 474
Summa kortfristiga fordringar	1 247 993	111 474
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	615 774
Summa kassa och bank	0	615 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 247 993	727 248
SUMMA TILLGÅNGAR	24 313 324	23 974 681

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 880 682	18 880 682
Fond för yttre underhåll	Not 10	565 686	533 886
Summa bundet eget kapital		19 446 368	19 414 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 143 588	-2 810 266
Årets resultat		-6 565 349	-301 522
Summa fritt eget kapital		-9 708 937	-3 111 788
SUMMA EGET KAPITAL		9 737 431	16 302 780
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 225 000	5 675 000
Summa långfristiga skulder		8 225 000	5 675 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 675 000	1 725 000
Leverantörsskulder		477 788	99 909
Skatteskulder		1 534	78
Övriga skulder		27 742	60 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	168 829	111 832
Summa kortfristiga skulder		6 350 893	1 996 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 313 324	23 974 681

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 357 480	1 292 837
Bredbandsintäkter	66 864	66 864
Öresutjämnning	-4	19
	1 424 340	1 359 720

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	38 910
Återbäring försäkringsbolag	1 792	0
Övriga intäkter	300	420
	2 092	39 330

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 592	37 946
	Fastighetsskötsel beställning	1 860	1 598
	Fastighetsskötsel gård beställning	750	39 946
	Snöröjning/sandning	3 881	8 083
	Städning entreprenad	20 783	22 432
	Sotning	2 069	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 406
	Hissbesiktning	1 655	0
	Myndighetstillsyn	0	4 500
	Bevakning	0	2 709
	Gemensamma utrymmen	1 320	0
	Gård	2 525	2 102
	Serviceavtal	6 883	3 493
	Förbrukningsmateriel	1 430	3 133
	Brandskydd	3 479	3 382
	Fordon	1 089	0
		88 315	140 730
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 000	5 456
	Tvättstuga	65 646	6 711
	Vind	7 500	0
	Entré/trapphus	2 555	30 965
	VVS	2 231	121 021
	Ventilation	1 550	12 250
	Hiss	17 546	15 140
	Tak	2 500	0
	Balkonger/altaner	0	18 481
	Mark/gård/utemiljö	0	8 514
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
	Vattenskada	0	93 510
		106 403	312 048
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	293 125	0
	VVS	0	90 000
	Tak	5 580 500	0
	Fasad	331 250	0
	Fönster	192 500	0
	Balkonger/altaner	87 875	0
	Mark/gård/utemiljö	144 375	0
		6 629 625	90 000
	Taxebundna kostnader		
	El	46 237	56 146
	Värme	287 143	297 374
	Vatten	68 344	61 140
	Sophämtning/renhållning	39 203	37 426
		440 927	452 086
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 123	23 707
	Kabel-TV	27 768	27 477
	Bredband	66 864	66 960
		118 755	118 144
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 012	38 556
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 424 037	1 151 564

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	1 526
	Tele- och datakommunikation	10 174	11 918
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	0
	Föreningskostnader	438	1 431
	Styrelseomkostnader	288	3 966
	Fritids- och trivselkostnader	0	851
	Förvaltningsarvode	27 799	27 472
	Förvaltningsarvodena övriga	644	0
	Administration	5 193	10 118
	Konsultarvode	152 160	162 005
		214 159	219 287
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 425
	Sociala kostnader	13 556	13 353
		60 856	59 778
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	182 102	182 102
		182 102	182 102
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 881 325	24 881 325
	Utgående anskaffningsvärde	24 881 325	24 881 325
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 633 892	-1 451 789
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 102	-182 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 815 994	-1 633 892
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 065 331	23 247 433
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 671 080	6 671 080
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 200 000	24 200 000
		49 200 000	49 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 200 000	49 200 000
		49 200 000	49 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 238	2 818
	Klientmedel hos SBC	1 232 124	100 440
	Fordringar	0	8 216
	Fordringar kreditfakturer	5 824	0
		1 244 186	111 474

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	533 886	1 089 412
	Reservering enligt stadgar	121 800	121 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-90 000	-677 326
	Vid årets slut	565 686	533 886

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,020 %	1 725 000	1 725 000	2021-02-28
	SEB	1,380 %	1 950 000	1 950 000	2021-06-28
	SEB	1,410 %	2 000 000	2 000 000	2022-06-28
	SEB	0,760 %	1 725 000	1 725 000	2025-09-28
	SEB	0,690 %	2 500 000	0	2024-10-28
	SEB	0,470 %	2 000 000	0	2021-05-28
	SEB	0,650 %	2 000 000	0	2022-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		13 900 000	7 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 675 000	-1 725 000	
			8 225 000	5 675 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 900 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 552 000	19 552 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	2 866	1 871
	Avgifter och hyror	125 560	109 961
	Konsultarvode	40 403	0
		168 829	111 832

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att under året byta termostater på samtliga radiatorer samt även underhålla avloppsrören i markplan.

Dessa arbeten kommer endast utföras om situationen med Covid-19 förbättras.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 01 / 4 2021



Peter Bengtsson
Ordförande



Anna Sara Charlotte Ericsson
Ledamot



Maria Haglund-Börjesson
Ledamot



Tobias Valfridsson
Ledamot



Joel Mats Erik Valsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2021



Åke Ingemar Persson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingelstad i Malmö

Org.nr. 769608-5740


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ingelstad för 2020. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har 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 samt styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera och bedöma 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 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.

Malmö 2021-04-30



Åke Persson

Malmö

Av föreningsstämman 2020 vald revisor