



Årsredovisning 2020

Brf Ibsengatan 62

Org. 769620-8755

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Ibsengatan 58, 168 47 BROMMA
ibsenkatan62brf@gmail.com
www.brfibsenkatan62.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastighet, Italienaren 4 i Stockholms kommun förvärvades 2013.

Föreningens fastighet består av 3 stycken flerbostadshus på adresserna Ibsengatan 52-66, 74-86. Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951 samt om- eller tillbyggnadsår 2016.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Avgälden är per 2019-12-31, 362 000 kr. Avtalet gäller till och med 2063 med nästa avtalsändring 2023.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 622 kvm, varav 6 098 kvm utgör lägenhetsyta och 524 kvm lokalyta. I föreningen finns 39 parkeringsplatser och 4 garage. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
9 st 1 rum och kök
51 st 2 rum och kök
33 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 88 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt.

Föreningen har fem uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg

Underhållsplan togs fram 2016 vilken föreningen följer. Inga större underhålls-åtgärder planeras innan fasaderna skall renoveras vilket beräknas ske runt 2022-2023.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ombyggnation lokal till bostäder	2019
Säkerhetsanordning tak	2018
Installation portlås	2018
Renovering entrégolv	2017
Underhållsarbete entréer	2016
Tvättstugebyggnation	2015
Fönsterbyte- och renovering	2015
Ombyggnation lokal	2013

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat med Simpleko AB. Trappstädning, snöröjning och halkbekämpning sköts av Städaren CI AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-17. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 105 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 15. Antalet medlemmar som utträtt under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 109. Under året har 12 överlåtelse och inga upplåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Bexell	ordförande
Adam Larsson Palmér	vice ordförande
Kirsi Kangas	sekreterare
Aron Björkholm	ledamot
Petra Bollvik	ledamot
Bengt Granath	suppleant
Erik Åberg	suppleant
Helena Lindholm	suppleant

Revisor har varit Per Westerberg, Provideo AB.

Valberedningen består av Jan Odenbalk och Jan-Erik Kylänpää

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Förutom protokollförda möten hörs styrelsemedlemmarna regelbundet med frågor som rör föreningen. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2020 uppläts 5st lägenheter från lokaler till bostadsrätter. Dessa bostadsrätter inbringade en totalsumma på 3,9 mkr till föreningen. I slutet av året har även en hyresrätt upplåtits som bostadsrätt vilket kommer att ge föreningen ytterligare 2,3 mkr i kassan i början av 2021. Tack vare detta har föreningen kunnat amortera av 5mkr på sina lån under året.

Städarens uppdrag har under året utökats och de tar numera emot felanmälningar.

Under 2020 skrevs en avsiktsförklaring med Unge Bygg och Bergs Fastighetsjuridik där anbud godkändes gällande försäljning av lokalerna bakom 74-84 för att de ska utvecklas och upplåtas som bostadsrätter. Boytan kommer hamna på ca 200 kvm i de förslag som är inskickade för bygglov och består av 6 lägenheter. En på 50 kvm och resterande 5 på 30 kvm vardera. För detta kommer föreningen erhålla fast pris om 20 tkr/kvm dvs 4 miljoner kronor och sedan delar utvecklings- och föreningen på vinst där försäljningspriset kommer över 60 000/kvm.

Under 2021 planerar föreningen att nystarta hemsidan där föreningens hyresgäster och medlemmar kommer få information från styrelsen.

Miljöinspektionen har gjort en tillsyn på undercentralen såsom vattentillförsel och värme, tvättstuga, sophantering mm, i november där föreningen fick godkänt.

Föreningens resultat för år 2020 är -918 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -36 Kkr. Föreningens enskilt största driftkostnad har under året varit fjärrvärme-kostnaderna.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 333 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 415 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med -1 061 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det negativa kassaflödet förklaras av att föreningen under året amorterat av 5 158 Kkr på sina lån.

Underhåll och investeringar som föreningen genomfört under året:

Genomförda åtgärder	Kkr
Byte av ventilationsfläktar	175
Försäkringsskador	433
Fastighetsreparationer in- och utvändigt	270
Installationer av utebelysning	50

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet inom de kommande åren finns specificerat här bredvid. Detta ska finansieras genom upplåtelse av lokaler till bostadsrätter samt eventuella försäljningar av hyresrätter till bostadsrätter. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt stadgar och efter föreningsstämmans beslut genom årlig överföring från fritt eget kapital med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Fasadrenovering	2022-2023	Beroende på omfattning
Radonmätning	2022	
Beskärning av alléträd	2021	56
Byte av lås till källarutrymmen och till medlems/hyresgästers dörrar	2021	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 374 504	14 687 865	527 906	-11 267 369	-36 395	75 286 511
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			278 379	-278 379		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-36 395	36 395	
Upplåtelse	2 910 000	772 501				3 682 501
Årets resultat					-918 262	-918 262
Belopp vid årets utgång	74 284 504	15 460 366	806 285	-11 582 143	-918 262	78 050 750

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	4 470	4 385	4 425	4 438	4 701
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-918	-36	-31	-781	-1 043
Soliditet, %	73,8	69,7	68,5	68,8	66,3
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	607	589	607	607	589
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 950	5 917	6 199	6 199	7 147
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 028	13 389	13 761	13 761	14 199
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,90	0,83	1,20	2,18	2,79
Fastighetens belåningsgrad, % **	26,6	31,4	31,2	31,0	33,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-11 582 143
Årets resultat	-918 262
Totalt:	-12 500 405
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	263 886
I ny räkning överföres	-12 764 291
Totalt:	-12 500 405

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 469 929	4 385 292
Övriga rörelseintäkter		91	277 063
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 470 020	4 662 355
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 384 675	-2 684 656
Övriga externa kostnader	4	-247 271	-284 843
Personalkostnader	5	-160 477	-130 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 333 326	-1 333 326
Summa rörelsens kostnader		-5 125 749	-4 433 588
Rörelseresultat		-655 729	228 767
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 624	1 853
Räntekostnader		-264 157	-267 015
Summa finansiella poster		-262 533	-265 162
Resultat efter finansiella poster		-918 262	-36 395
Årets resultat		-918 262	-36 395

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	6	99 228 603	100 367 977
Inventarier, verktyg och installationer	7	751 628	945 580
Summa materiella anläggningstillgångar		99 980 231	101 313 557
Summa anläggningstillgångar		99 980 231	101 313 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		41 622	15 773
Övriga fordringar		169 388	5 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	222 659	206 402
Summa kortfristiga fordringar		433 669	227 684
Kassa och bank		5 373 612	6 434 372
Summa omsättningstillgångar		5 807 281	6 662 056
SUMMA TILLGÅNGAR		105 787 512	107 975 613

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	89 744 870	86 062 369
Yttre fond	806 285	527 906
Summa bundet eget kapital	90 551 155	86 590 275
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-11 582 143	-11 267 369
Årets resultat	-918 262	-36 395
Summa fritt eget kapital	-12 500 405	-11 303 764
Summa eget kapital	78 050 750	75 286 511
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	15 812 500	31 387 814
Summa långfristiga skulder	15 812 500	31 387 814
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	10 575 314	158 124
Leverantörsskulder	61 035	183 322
Aktuell skatteskuld	316 877	326 728
Övriga skulder	192 757	1 186
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	778 279	631 928
Summa kortfristiga skulder	11 924 262	1 301 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	105 787 512	107 975 613

Not

9

10

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		
Justeringar för avskrivningar	-655 729	228 767
Erhållen ränta mm	1 333 326	1 333 326
Erlagd ränta	1 624	1 853
	<u>-264 157</u>	<u>-267 015</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	415 064	1 296 931
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-25 849	-2 327
Minskning(+)/ökning(-) av andra fordringar	-180 136	22 938
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-122 287	-568 426
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	328 071	51 539
	<u>414 863</u>	<u>800 655</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 863	800 655
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 910 000	1 168 028
Inbetalda upplåtelseavgifter	772 501	1 781 972
Amortering långfristiga lån	-5 158 124	-79 062
	<u>-1 475 623</u>	<u>2 870 938</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 475 623	2 870 938
Förändring av likvida medel	-1 060 760	3 671 593
Likvida medel vid årets början	6 434 372	2 762 779
	<u>5 373 612</u>	<u>6 434 372</u>
Likvida medel vid årets slut	5 373 612	6 434 372

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad, 100 år

Fastighetsförbättringar, 10-25 år

Installationer, 10 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för utfört planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	3 198 710	3 113 114
	Hyresintäkter bostäder	907 184	938 264
	Hyresintäkt lokaler	104 654	103 275
	Hyresintäkter parkering	228 512	199 099
	Pant-/ överlåt.avg	16 753	10 082
	Avgift andrahandsuthyrning	7 256	379
	Övriga intäkter	6 860	21 079
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 469 929	4 385 292

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Ei	161 495	153 401
	Vatten	210 310	213 306
	Städning	198 236	156 618
	Renhållning/sophämtning	47 468	41 197
	Trädgård	0	1 809
	Snöröjning	0	6 509
	Fastighetskötsel	15 075	22 252
	Reparationer och underhåll	900 150	239 788
	Förbrukningsmaterial	22 646	6 524
	Värme	1 106 540	1 074 854
	Fastighetsförsäkring	128 924	170 350
	Tomträttsavgäld	362 000	362 000
	Fastighetskatt / avgift	155 378	161 499
	Kabel-TV/Bredband	76 453	74 549
	Summa driftkostnader	3 384 675	2 684 656
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Övriga försäljningskostnader	1 900	56 688
	Revisonsarvode	31 355	33 514
	Ekonomisk förvaltning	147 433	136 572
	Överlåtelse och pantsättningskost.	17 218	14 179
	Kostnader för medlemsmöte mm	3 734	976
	Hemsida	7 861	4 594
	Bankkostnader	3 845	3 704
	Konsultarvoden	10 863	10 804
	Övriga externa kostnader	23 062	23 812
	Summa övriga externa kostnader	247 271	284 843
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	120 474	93 000
	Arvode intern revisor	0	6 500
	Sociala avgifter	40 003	31 263
	Summa personalkostnader	160 477	130 763

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnad	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	107 327 525	107 327 525
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 327 525	107 327 525
	Ingående avskrivningar	-6 959 548	-5 820 174
	Årets avskrivningar	-1 139 374	-1 139 374
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 098 922	-6 959 548
	Utgående redovisat värde	99 228 603	100 367 977
	Redovisat värde byggnader	99 228 603	100 367 977
	Summa redovisat värde	99 228 603	100 367 977
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	87 962 000 51 454 000	92 793 000 56 317 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 939 515	1 939 515
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 939 515	1 939 515
	Ingående avskrivningar	-993 935	-799 983
	Årets avskrivningar	-193 952	-193 952
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 187 887	-993 935
	Utgående redovisat värde	751 628	945 580

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	61 536	50 918
	Tomträttsavgäld	90 500	90 500
	Kabel-TV/Bredband	17 864	17 795
	Ekonomisk förvaltning	38 225	36 621
	Övriga upplupna kostnader	14 534	10 568
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 659	206 402

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	632 496
	Amortering efter 5 år	15 812 500	30 755 318
	Summa långfristiga skulder	15 812 500	31 387 814

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
			2021	2020-12-31
Stadshypotek AB	2021-06-03	0,68	0	10 575 314
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,07	0	4 187 500
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,07	0	11 625 000
Summa			0	26 387 814
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-10 575 314
Summa långfristiga skulder				15 812 500

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	383 983	324 343
	Upplupna utgiftsräntor	9 602	11 720
	Upplupen fjärrvärme	143 963	144 743
	Upplupet revisionsarvode	29 000	31 250
	Upplupen personalkostnad styrelse och internrevisor	106 100	82 171
	Övriga upplupna kostnader	105 631	37 701
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	778 279	631 928

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 500 000	46 500 000
	Summa ställda säkerheter	46 500 000	46 500 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har under början av 2021 kunnat amortera av ytterligare 5mkr på sina lån tack vare de försäljningar och upplåtelse som gjorts under 2019-2020.

Stockholm 2021-06-01

Andreas Bexell

Aron Björkholm

Adam Larsson Palmér

Kirsi Kangas

Petra Bollvik

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/6 2021.

Per Westerberg