

Brf Ingemar nr 5

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ingemar nr 5
716416-4282
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ingemar nr 5, 716416-4282, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning till tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-04 hos Bolagsverket.

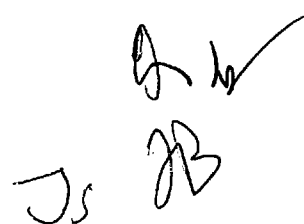
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Tommy Adelöw	Ordförande	2021
Jonas Barck	Ledamot	2022
Lars Jarnhäll	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Britta Nilsson	Suppleant	2021
Marie Lindstedt	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
Johan Sarasalo	Föreningsvald revisor	2021
Revisorssuppleanter		
Maud Åhman	Revisorssuppleant	2021
Valberedning		
Anders Blomquist		2021
Bernard Shafeie		2021
Anders Engqvist		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Handwritten signatures of board members, including 'JS' and 'JB'.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ingemar 5 i Stockholms stad med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Birger Jarlsgatan 107.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 14 förråd samt 8 vinförråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	13	6	3

Total tomtarea:	kvm
Total bostadsarea:	2130 kvm
Total lokalarea:	217,5 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Area
Lokal 1: Carelli Assistans AB	120 kvm
Lokal 2: Consciousness Technologies AB och Svenska Praktiken för Manuell Medicin AB	97,5 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-12-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.


I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Stockholms Stadsnät	Bredband
Renthus-Beata	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Hissen Elektromekanisk Verkstad	Serviceavtal hissar
Elis Textil Service	Serviceavtal mattor
Samsons Rör AB	Serviceavtal undercentral
Anticimex AB	Serviceavtal skadedjur
NP-Gruppen AB	Vinterrenhållning

Js 

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 273 855 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-12-22 av Sustend AB.

Enligt stadgar avsätts det 47 136 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 20 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Uppdaterat brandskydd med nödbelysning i källaren	2020
Trapphusrenovering	2019
Renovering fönster och montering energiglas	2018
Installation bergvärme	2016
Byte låssystem	2016
Ny mangel	2014
Ljusautomatik installerat i källaren	2014
Takhöjd i källaren höjdes	2014
Gårdsrenovering	2014
Hydraulhissar i gårdshus	2011
Fasadrenovering	2008
Fjärrvärme	2001
Omläggning tak	2000
Balkonger	1994
Totalrenovering, hissar, tvättstuga, sammanslagning lägenheter	1977

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Låshuset i porten mot Birger Jarlsgatan byttes i början av året vilket har löst alla problem.

Problemen med hissen i porten till höger har åtgärdats genom ett byte av ett styrchip.

Styrelsen har upprättat ett kösystem för extra förråd och vinfack.

Föreningen har genomfört 2 gemensamma städdagar, en i maj och en i september, med högt antal deltagare.

Ett nytt serviceavtal med Samsons rör, Lennart Tibbelin, är tecknat för vår undercentral vilket haft en positiv inverkan på värmen i huset.

Styrelsen har under året upprättat en ny underhållsplan från Sustend som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Denna kommer att ligga till grund för vårt planerade underhåll och budgeten för densamma.

En OVK besiktning har genomförts under året samt en energideklaration vilket gav oss betyget F.

Styrelsen har ändrat frekvens på hämtning av tidningsinsamlingen vilket påverkat kostnaden positivt.

Föreningens brandskydd är uppdaterat med nödbelysning i källaren och nya brandvarnare på vind och källarutrymmen. Även en ny brandsläckare är inköpt.

Under början av 2021 har en radonmätning utförts i föreningen.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 maj 2020 då avgifterna höjdes med 10 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 679	1 602	1 368	1 494
Resultat efter finansiella poster	-122	-1 136	-918	17
Förändring av underhållsfond	47	16	16	16
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	203	-710	-519	411
Soliditet %	-2	-1	9	16
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	544	510	510	510
Driftskostnad, kr / kvm	365	376	351	319
Ränta, kr / kvm	60	42	78	69
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	20	7	7	7
Lån, kr / kvm	5 112	5 112	4 147	4 153
Snittränta (%)	1,17	0,82	1,89	1,65

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 055 551	422 856	-3 503 659	-1 135 930
Disposition enligt föreningsstämma			-1 135 930	1 135 930
Avsättning till underhållsfond		47 136	-47 136	
Årets resultat				-121 781
Vid årets slut	4 055 551	469 992	-4 686 725	-121 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 639 589
Årets resultat före fondförändring	-121 781
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-47 136
Summa över/underskott	-4 808 506

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 808 506**

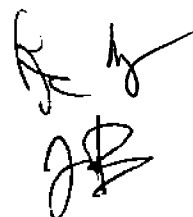
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

JS
JB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 575 220	1 505 607
Övriga rörelseintäkter	3	103 596	95 927
Summa rörelseintäkter		1 678 816	1 601 534
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 131 630	-2 028 680
Övriga externa kostnader	7	-157 151	-168 811
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-371 926	-441 433
Summa rörelsekostnader		-1 660 707	-2 638 924
Rörelseresultat		18 109	-1 037 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 966	-98 554
Summa finansiella poster		-139 890	-98 540
Resultat efter finansiella poster		-121 781	-1 135 930
Årets resultat		-121 781	-1 135 930

JS



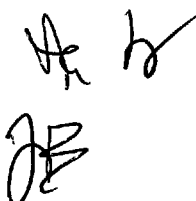
Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	11 286 503	11 654 121
Inventarier, maskiner och installationer	10	30 197	34 505
Summa materiella anläggningstillgångar		11 316 700	11 688 626
Summa anläggningstillgångar		11 316 700	11 688 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	32 182
Övriga fordringar		6 690	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 100	73 379
Summa kortfristiga fordringar		83 790	105 670
Kassa och bank	12	776 846	474 148
Summa omsättningstillgångar		860 636	579 818
SUMMA TILLGÅNGAR		12 177 336	12 268 444

Ji A JB
b

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 055 551	4 055 551
Underhållsfond		469 992	422 856
Summa bundet eget kapital		4 525 543	4 478 407
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 686 725	-3 503 659
Årets resultat		-121 781	-1 135 930
Summa fritt eget kapital		-4 808 506	-4 639 589
Summa eget kapital		-282 963	-161 182
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	12 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		40 731	85 797
Skatteskulder		11 783	11 423
Övriga skulder		141 815	113 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	265 970	219 031
Summa kortfristiga skulder		12 460 299	12 429 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 177 336	12 268 444

JS


Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 109	-1 037 390
Avskrivningar	371 926	441 433
	390 035	-595 957
Erhållen ränta	76	14
Erlagd ränta	-139 966	-98 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	250 145	-694 497
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	21 880	-59 742
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	30 673	75 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 698	-679 043
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 610 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 610 001
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	12 000 000
Amortering av låneskulder	-	-9 734 315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	2 265 685
Årets kassaflöde	302 698	-23 359
Likvida medel vid årets början	474 148	497 507
Likvida medel vid årets slut	776 846	474 148

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

JS

AK

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 158 792	1 086 346
Hyror lokaler	389 068	412 061
Övriga objekt	27 360	7 200
Summa	1 575 220	1 505 607

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterad fastighetsskatt	49 016	46 727
Överlåtelseavgifter	2 366	2 324
Andrahandsuthyrningsavgifter	788	3 875
Övriga intäkter	51 426	43 001
Summa	103 596	95 927

JS JB AB

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 369	16 598
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 315	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 000	13 111
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	63 969
VA & sanitet, installationer	6 832	-
Värme, installationer	65 502	-
Hiss	61 090	48 968
Huskropp	-	55 943
Markytor	2 063	-
Vattenskador	112 684	6 446
Övrigt	-	80 259
Summa	273 855	285 294

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme, installationer	-	68 231
Ventilation, installationer	-	53 115
Övrigt	-	739 164
Summa	-	860 510

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	87 162	86 189
Teknisk förvaltning	107 452	90 257
Besiktningkostnader	78 510	76 293
Bevakningskostnader	3 353	-
Snöröjning	11 304	11 212
Serviceavtal	58 453	27 218
Förbrukningsmaterial	9 418	4 842
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 988	-
El	191 589	254 830
Uppvärmning	94 188	135 001
Vatten och avlopp	54 001	51 523
Avfallshantering	41 575	40 018
Försäkringar	40 951	40 074
Systematiskt brandskyddsarbete	5 250	-
Kabel-TV	34 418	33 700
Bredband	38 064	31 720
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	100	-
Summa	857 775	882 876

JS

2020
2019

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 795	-
Frakter och transporter	626	-
Kontorsmateriel och trycksaker	2 271	-
Tele och post	2 166	1 830
Förvaltningskostnader	83 050	86 844
Självrisker vid skada	-	30 000
Bankkostnader	1 966	-
Stämpelskatt	-	42 695
IT-tjänster	23 083	-
Övriga externa tjänster	36 250	2 300
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 184	5 142
Övriga externa kostnader	760	-
Summa	157 151	168 811

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	367 618	420 455
Markanläggningar	-	16 670
Inventarier, maskiner och installationer	4 308	4 308
Summa	371 926	441 433

JS

JS

JS

JS

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 712 017	14 102 016
-Mark	1 446 000	1 446 000
-Markanläggningar	433 750	433 750
	<u>17 591 767</u>	<u>15 981 766</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 610 001
	-	<u>1 610 001</u>
 Utgående anskaffningsvärden	17 591 767	17 591 767
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 503 896	-5 083 441
-Markanläggningar	-433 750	-417 080
	<u>-5 937 646</u>	<u>-5 500 521</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-367 618	-420 455
-Årets avskrivning på markanläggning	-	-16 670
	<u>-367 618</u>	<u>-437 125</u>
 Utgående avskrivningar	-6 305 264	-5 937 646
 Redovisat värde	11 286 503	11 654 121
 <i>Varav</i>		
Byggnader	9 840 503	10 208 121
Mark	1 446 000	1 446 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	4 901 000	4 901 000
Totalt taxeringsvärde	86 901 000	86 901 000
<i>Varav byggnader</i>	25 989 000	25 989 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	150 625	150 625
	<u>150 625</u>	<u>150 625</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	150 625	150 625
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-116 120	-111 812
	<u>-116 120</u>	<u>-111 812</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>	<u>-4 308</u>	<u>-4 308</u>
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 308	-4 308
	<u>-120 428</u>	<u>-116 120</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-120 428	-116 120
 Redovisat värde	30 197	34 505

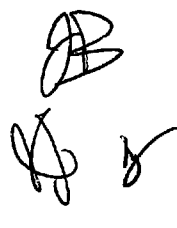
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	77 100	73 379
Summa	77 100	73 379

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	776 846	106 734
Transaktionskonto Handelsbanken	-	271 286
Transaktionskonto SEB	-	50 000
Transaktionskonto SEB	-	46 128
Summa	776 846	474 148

JS



Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 000 000	12 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 000 000	12 000 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	12 000 000	12 000 000
Summa	12 000 000	12 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,19 %	2021-02-04	12 000 000	-	-	12 000 000
Summa			12 000 000	-	-	12 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	22 213	17 547
Förutbetalda intäkter	105 951	106 734
Upplupna driftskostnader	137 806	94 750
Summa	265 970	219 031

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 17 Ställda säkerheter

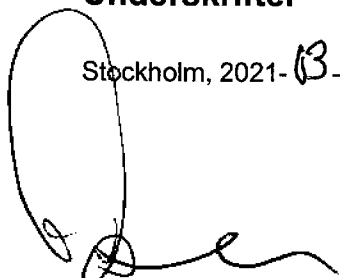
Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 000 729	12 000 729
Summa ställda säkerheter	12 000 729	12 000 729

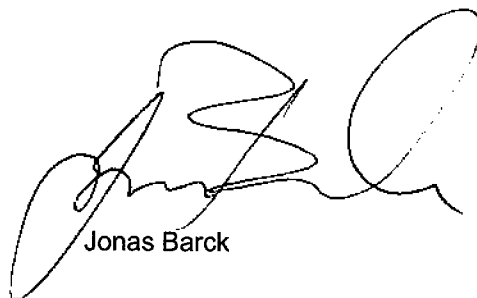
JS 2B
bu

Underskrifter

Stockholm, 2021-03-11



Tommy Adelöw
Styrelseordförande

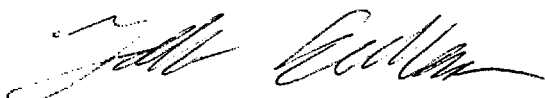


Jonas Barck



Lars Jarnhäll

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31



Johan Sarasalo
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ingemar 5 org.nr 716416-4282.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ingemar 5 (org.nr: 716416-4282) för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ingemar 5 (org.nr: 716416-4282) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

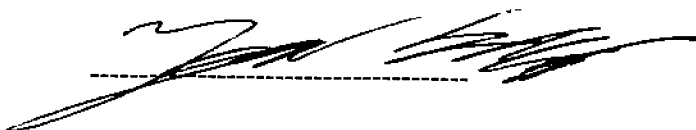
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2021-03-31

Johan Sarasalo



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

