

Brf Ingemar 3

Org.nr: 716418-1401

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ingemar 3, organisationsnummer 716418-1401, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 19830606. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 19860107 och nuvarande stadgar registrerades 20181025 hos Bolagsverket.

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

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt

Skatter och avgifter Fastighetsavgiften för hyreshus är 1429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07

Styrelse

Ordförande	Yehia El Masri
Ledamot	Johan Ahlström
Ledamot	Natassa Kasagianni
Ledamot	Peter Andersson
Suppleant	Krister Bolin
Suppleant	AnnaMarie Csöreg
Suppleant	Helen Kargaryani

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Valberedningen har bestått av Frank Bruzelius sammankallande, och Siv Markie

Revisor

Extern	Margareta Morén
	BDO

Mats Olsson blev vald revisorssuppleant.

Information om fastigheten

Fastighetsfakta

Fastighetsfakta Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Ingemar 3	1983	Stockholms kommun

Byggnadsår och ytor Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 349 m², varav 2 028 m² utgör lägenhetsyta och 321 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 20180129.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Avtalsporten	Reduca AB
Bredband	Telenor
Kabel-TV	Comhem
Lägenhetsförteckning	Delagott
Tekniska Förvaltning	Driftia AB
Ekonomisk Förvaltning	DElagott

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Brister avseende OVK åtgärdas	2021	Genomföres våren 2021

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 28 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 40

Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång 40

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 314	1 298	1 276	
Årsavgifter, tkr	453	495	454	
Resultat efter finansiella poster, tkr	80	-769	-1 420	
Soliditet ¹ , %	96	96	89	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 803 015	13 673 193	0	462 012	-5 713 638	-768 938	11 455 644
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			89 526		-89 526		0
Balanseras i ny räkning					-768 938	768 938	0
Årets resultat						80 014	80 014
Belopp vid årets utgång	3 803 015	13 673 193	89 526	462 012	-6 572 102	80 014	11 535 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 572 102
Årets resultat	80 014
Totalt	-6 492 088

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	89 526
Balanseras i ny räkning	-6 581 614
Totalt	-6 492 088

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 314 055	1 297 739
Övriga rörelseintäkter	3	690	1 278
Summa Rörelseintäkter		1 314 745	1 299 017
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-675 954	-1 359 914
Administration och förvaltning	5	-155 758	-328 681
Personalkostnader	6	-83 366	-58 168
Avskrivningar		-319 623	-319 623
Summa Rörelsekostnader		-1 234 701	-2 066 386
RÖRELSERESULTAT		80 044	-767 369
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30	-1 571
Summa Finansiella poster		-30	-1 569
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		80 014	-768 938
RESULTAT FÖRE SKATT		80 014	-768 938
ÅRETS RESULTAT		80 014	-768 938

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 999 738	8 319 362
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 999 738	8 319 362
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 999 738	8 319 362
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-12 862	-704
Övriga fordringar	9	6 178	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	63 588	48 466
Summa kortfristiga fordringar		56 904	47 762
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 962 925	3 530 637
Summa kassa och bank		3 962 925	3 530 637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 019 829	3 578 399
SUMMA TILLGÅNGAR		12 019 567	11 897 761

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 476 208	17 476 208
Kapitaltillskott		462 012	462 012
Fond för yttre underhåll		89 526	0
Summa bundet eget kapital		18 027 746	17 938 220
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 572 102	-5 713 638
Årets resultat		80 014	-768 938
Summa fritt eget kapital		-6 492 088	-6 482 576
SUMMA EGET KAPITAL		11 535 658	11 455 644
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 145	141 488
Skatteskulder		22 642	15 354
Övriga skulder	11	108 080	108 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	308 042	176 518
Summa kortfristiga skulder		483 909	442 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 019 567	11 897 761

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	50 år
Hiss	50 år
Fönster	10-20 år
Balkonger	30 år

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	453 385	494 965
Hysesintäkter lokaler	814 439	802 773
Bredband	41 580	0
Andrahandsupplåtelseavgifter	4 650	0
Totalt nettoomsättning	1 314 054	1 297 738

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	690	1 278
Totalt övriga rörelseintäkter	690	1 278

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2020	2019
Fastighetsel	91 372	137 770
Vatten	51 166	43 728
Sophämtning	38 089	41 575
Obligatoriska service och besiktningskostnader	9 006	0
Fastighetsskötsel	39 617	39 182
Fastighetsstäd	54 020	55 032
Trädgårdsskötsel	12 533	19 102
Snöröjning	0	4 650
Övriga köpta tjänster	81 409	178 510
TV	3 450	4 560
Fastighetsförsäkring	53 592	13 194
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	121 552	120 096
Reparationer	12 337	287 241
Underhåll	107 812	415 275
Totalt operativ drift och underhåll	675 954	1 359 914

Not 5. Administration och förvaltning

	2020	2019
Styrelsemöten	12 235	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 034	5 693
Arvode ekonomisk förvaltning	38 172	50 269
Revisionsarvode	25 489	22 454
Tele- och datakommunikation	46 545	61 552
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 832	19 733
Konsultarvode	7 247	22 344
Bankkostnader	2 798	7 909
Övriga administrativa kostnader	750	1 371
Övriga externa kostnader	14 657	137 357
Totalt administration och förvaltning	155 758	328 681

Not 6. Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	64 497	0
Övriga arvoden och löner	1 000	47 945
Sociala kostnader	17 869	10 223
Totalt personalkostnader	83 366	58 168

Not 7. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	13 224 659	13 224 659
Anskaffningsvärde mark	1 215 000	1 215 000
Utgående anskaffningsvärden	14 439 659	14 439 659
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 120 297	- 5 800 674
Årets avskrivningar	- 319 623	- 319 623
Utgående avskrivningar	-6 439 920	-6 120 297
Utgående redovisat värde	7 999 739	8 319 362
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 842 000	29 842 000
Taxeringsvärde mark	59 312 000	59 312 000
	89 154 000	89 154 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	81 000 000	81 000 000
Lokaler	8 154 000	8 154 000
	89 154 000	89 154 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	57 602	57 602
Utgående anskaffningsvärden	57 602	57 602
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 57 602	- 57 602
Utgående avskrivningar	-57 602	-57 602

Not 9. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 178	0
Summa	6 178	0

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Periodisering	0	0
Förutbetalad förvaltning	8 863	8 885
Förutbetalad försäkringspremier	42 034	39 581
Förutbetalad Kabel-TV	1 155	0
Förutbetalad bredband	11 536	0
Summa	63 588	48 466

Not 11. Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	45 673	46 657
Depositioner	62 100	62 100
Övrigt	307	0
Summa	108 080	108 757

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnad sopor	5 786	7 714
Upplupna kostnad EI	12 270	11 061
Upplupna kostnad Vatten	8 084	5 269
Löneskulder	35 795	35 795
Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	11 247	11 247
Förutbetalda hyresintäkter	234 860	105 044
OBS-konto	0	388
Summa	308 042	176 518

Underskrifter

Stockholm den 17/5 2021



Yehia El Masri
Ordförande


Johan Ahlström
Ledamot


Natassa Kasagianni
Ledamot


Peter Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-24
BDO


Margareta Morén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingemar 3
Org.nr. 716418-1401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ingemar 3 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 har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Ingemar 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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:

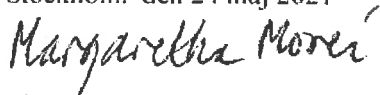
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 24 maj 2021



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

