

Styrelsen för Brf Ingridsdal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, föreningens 66:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan senaste ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ordinarie:	Suppleanter:
	Torgny Andersson	Maud Jäfvert
	Urban Carlsson	Alexander Johansson
	Anneli Franklin	
	Arne Carlsson	
	Sören Wennerberg	

Revisorer	
	Lena Verme, föreningen
	Sven Ohlsson, extern

Fastighet och lägenhetsfördelning

Bostadsrättsföreningen Ingridsdal, som registrerades hos Bolagsverket 19550318, med organisationsnummer 719000-0401, förvärvade 1955 fastigheten Ingridsdal 15, för 189.000 kr, omfattande 8447 kvm.

Byggnaderna uppfördes under 1955 och 1956 av Byggnadsfirma LE Lundberg till en kostnad av 2.756.000 kronor. Totala kostnaden för fastighetens förvärv således 2.945.000 kronor. Ekonomisk plan registrerades 19571114 och nuvarande stadgar 20031208.

Antal huskroppar: 3 st

Antal lägenheter: Ursprungligen 76 st i nuläget 72 st, total bostadsyta 4294,8 kvm.

Antal lokaler: 2 st

Antal garage: 22 st

Antal p-platser: 19 st

Antal 1 rum och kök: 12 st

Antal 2 rum och kök: 44 st

Antal 3 rum och kök: 11 st

Antal 4 rum och kök: 3 st

Antal 5 rum och kök: 2 st

Uthyrd lokal: En källarlokal och en verksamhetslokal.

Löptid på kontrakt: Tills vidare med varierande uppsägningstid.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar, inkl. bostadsrättstillägg. Skadedjursförsäkring är tecknad hos Anticimex. Senaste OVK-besiktning utförd 2016.

Energideklarationen är daterad 20190205. Energiförbrukning 114 kWh/kvm och år.

Under 2017 installerades en solcellsanläggning för elproduktion. Pga den regniga hösten blev årets elproduktion lägre än både 2018 och 2019.

Fastighetsförvaltning

Antal protokollförda styrelsemöten: Två.

Vicevärd/Fastighetsskötare: Vicevärd var under året Sören Wennerberg och den praktiska fastighetsskötseln utföres av Lavéns Fastighetsservice AB.

Ekonomisk förvaltningen: CG Andersson, Ekonomisystem HB

Renoveringar/reparationer

Fastigheten har fortlöpande renoverats, senaste stora ingreppet skedde 2001 då samtliga fönster byttes och ett källsorteringshus byggdes inne på gården. Alla tvättstugor renoverades under 2002 och 2005 flyttades entrén till restuarangen och bredband drogs in. Under 2008 byttes fjärrvärmen ut mot bergvärmepumpar. Under 2015 har en utrymningsväg öppnats på baksidan av pizzerian och år 2018 uppdaterades brunnarna till bergvärmen och ny ytterbelysning monterats. Under 2019 byttes lägenhetsdörrarna och fönstren i trapphusen. Under året har taken setts över och fågelskydd monterats vid solfångarna.

Lägenhetsöverlåtelse

Lgh H 6 till Cecilia Eriksson, 20200109
Lgh H 5 till Natalie Löfvendahl, 20200508
Lgh D 2 till William Franklin, 20200730
Lgh F 23 till Selime Imak, 20201120
Lgh D 4 till Ingela Johansson, 20201217

Fastighetsskatt

Fastighetens värdeår är 1955 och taxeringsvärdet för räkenskapsåret har varit 27.507.000.-, varav byggnader 19.905.000.- och mark 7.602.000.-.
Fastighetsavgift betalas med 0,3% av del som avser bostäder och med 1% av del som avser lokaler.

Ekonomi

Nyckeltal kr/kvm boyta	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift	475	465	455	455	455	455
Fastighetsavgift	20	20	18	18	18	15
Uppvärmning	87	105	101	95	108	78
Vatten	52	41	38	37	32	33
Försäkringspremier	16	13	11	12	12	11
Fastigh.skötsel/snörojn	53	49	49	49	50	46
Räntekostnad	28	26	24	25	21	20
Fastighetslån	2479	2551	2247	2505	2110	2155
Soliditet	33%	33%	35%	31%	31%	29%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2410200,36
årets resultat	30905,50
summa	2441105,86

disponeras så att:

till fond för yttre reparationer	75000,00
i ny räkning balanseras	2366105,86
summa	2441105,86

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Balansräkning	not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	1	16274739	16189950
Inventarier	2	0	16894
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>16274739</i>	<i>16206844</i>
<u>Omsättningstillgångar</u>	3		
Förutbet kostn o uppl intäkter		7750	57755
Kassa, bank		405842	667342
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>413592</i>	<i>725097</i>
Summa tillgångar		16688331	16931941
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		264500	264500
Fond yttre reparationer		2876000	2801000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2410200	2369964
Årets resultat		30906	115236
<i>Summa Eget Kapital</i>		<i>5581606</i>	<i>5550700</i>
<u>Skulder</u>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Fastighetslån långa	4	10334104	10645912
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>10334104</i>	<i>10645912</i>
<u>Kortfristiga skulder</u>	5		
Fastighetslån korta		311808	311808
Leverantörsskulder		96453	201104
Skatteskuld		18385	12535
Övriga kortfristiga skulder		99116	14324
Upplupna kostnader		9487	10041
Förskottsbet avgifter och hyror		237372	185517
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>772621</i>	<i>735329</i>
<i>Summa Skulder</i>		<i>11106725</i>	<i>11381241</i>
Summa Eget Kapital och Skulder		16688331	16931941
Ställda panter			
Uttagna pantbrev		11 270 000	11 270 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Resultaträkning	not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<u>Föreningens Intäkter</u>			
Årsavgifter		2039640	1996440
Hysesintäkter		259800	279650
Övriga intäkter		10500	0
<i>Föreningens Intäkter</i>		<i>2309940</i>	<i>2276090</i>
<u>Föreningens Kostnader</u>			
Reparationer/Underhåll		284735	108544
Fastighetsskötsel		227148	195603
Fastighetsavgift		86070	86070
Värmekostnad		375579	453373
Driftskostnad	6	755236	780784
Förvaltningskostnad	7	118314	121150
Avskrivningar	8	311804	304263
<i>Föreningens kostnader</i>		<i>2158886</i>	<i>2049787</i>
<i>Resultat före finansiella poster</i>		<i>151054</i>	<i>226303</i>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnad		-120148	-111067
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-120148</i>	<i>-111067</i>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>30906</i>	<i>115236</i>
Årets Resultat		30906	115236

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Avsättning sker med minst 0,3% av aktuellt taxeringsvärde varje år. Avsättning till denna fond skall numera ske över resultatdispositionen och dessutom hanteras som bundet eget kapital.

NOTER

Not 1 Fastigheter

	20201231	20191231
Ingående anskaffningsvärde mark	441699	441699
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21058472	19409242
Årets aktivering	379699	1649230
Utgående värde	21879870	21500171
Akkumulerade avskrivningar enl plan		
Ingående värde	5310221	5022858
Årets avskrivning	294910	287363
Utgående värde	5605131	5310221
<i>Utgående bokfört värde</i>	<i>16274739</i>	<i>16189950</i>

Not 2 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	216530	216530
Årets aktivering	0	0
Årets avyttring	0	0
Utgående värde	216530	216530
Ingående avskrivning enligt plan	199636	182736
Årets avskrivning	16894	16900
Utgående värde	216530	199636
<i>Utgående bokfört värde</i>	<i>0</i>	<i>16894</i>

Not 3 Omsättningstillgångar

Förskottsbetald försäkring	7728	55727
Förskottsbetalda kostnader	0	2006
Beräknad skatteåterbetalning	22	22
Handkassa v värd o ordförande	2680	2680
Bank	403162	664662
	<i>413592</i>	<i>725097</i>

Not 4 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek, bundet till 211204, rta 1,0%	1925653	1971229
Stadshypotek, bundet till 211204, rta 1,0%	1138255	1165195
Stadshypotek, bundet till 211204, rta 1,0%	1532999	1569283
Stadshypotek, bundet till 211204, rta 1,0%	1138255	1165195
Stadshypotek, bundet till 211204, rta 1,0%	2368942	2425010
Stadshypotek, bundet till 210331, rta 1,0%	850000	890000
Stadshypotek, bundet till 210228, rta 1,016%	1380000	1460000
	<u>10334104</u>	<u>10645912</u>

Amortering enligt plan 311808.- per år.

Tillgängligt överhypotek utgör efter årets amortering kr 624088.

Not 5 Kortfristiga skulder

Ingen del av kortfristiga skulder förfaller senare än ett år efter balansdagen

Not 6 Driftskostnader

Vatten	221475	177803
El	314461	337893
Renhållning	35457	41453
Snöröjning	1219	16194
Kabel-TV	103916	103913
Försäkringspremier	68179	54577
Övriga kostnader	10529	48951
	<u>755236</u>	<u>780784</u>

Not 7 Förvaltningskostnad

Förvaltningskostnad	10836	16841
Administration	75124	72251
Arvoden	30050	29750
Sociala avgifter	2304	2308
	<u>118314</u>	<u>121150</u>

Not 8 Avskrivningar

Enligt de s.k. K-2 reglerna skall denna förening använda sig av linjär avskrivning om 1% per år av fastighetsvärdet, inkluderande värdehöjande renoveringar. Inventarier avskrivs över den beräknade nyttjandetiden.

Oppeby 2021.....⁰⁴⁰⁸



Torgny Andersson



Urban Karlsson



Anneli Franklin



Arne Carlsson



Maud Jäfvirt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021.....⁰⁴⁰⁸



Sven Ohlsson
extern revisor



Lena Verme
föreningens revisor