

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2013 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

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 1993-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jan Elvegård	Ledamot
Eva-Britt Larsson	Ledamot
Helena Palmgren	Ledamot
Glenn Svarts	Ledamot
Johan Warbo	Ledamot
Fredrik Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Ehnborn	Ordinarie Intern
Roy Hansson	Suppleant Intern

Valberedning

Anita Engdahl
Margareta Lindberg Brunell
Malin Lindmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inedal 13	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

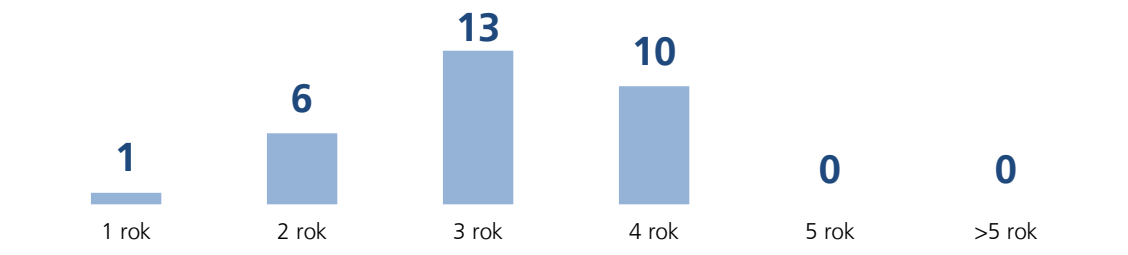
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 129 m², varav 2 405 m² utgör lägenhetsyta och 724 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Optiker	103 m ²	2020-09-30
Kinesisk Medicin	30 m ²	2022-09-30
Tandläkarmottagning	50 m ²	2020-09-30
Bröllopsbutik	76 m ²	2022-05-31
Bridgehall	300 m ²	2020-09-30
Frisersalong	33 m ²	2021-09-30
Kontor	142 m ²	2022-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019	
Renovering av fönster	2018	Avser alla fönster inkl. trapphus
Förbättring värme vindslägenheter	2016	Rivning av tidigare expansionsinstallation i undercentralen och installation av nytt tryckhållningskärl och en avgasare, demontering av automatluftare i alla lägenheter plus utbyte mot vanliga luftningar.
Lagning av putsskador i fasad mot gård	2015	
Stamspolning	2015	
Nyinstallation hiss	2006	Hissmaskineriet har bytts ut i samband med bygge av vindslägenheter
Nya balkonger	2005	
Målning av fönster	2004	Avser fönstren mot Fleminggatan och gården
Trapphusmålning	2003	
Omläggning av tak	2002 - 2006	Taket har åtgärdats i samband med bygge av vindslägenheter
Rörstambyte	1977	
Elstambyte	1977	
Omrputsning av fasad	1977 - 2006	Fasaden mot gatan har putsats om
Byte av termostater	1977 - 2011	Samtliga element har fått nya termostater
Nytt gårdsbjälklag	1976 - 2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av gården	2020	Projekt beroende av grannförening Brf Inedal 16

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband 100/100 Mbit/s	Ownit
Teknisk förvaltning	BK Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Trappstädning	Nogab
Snöskottningsavtal	Ahlins Plåt
KabelTV	Com Hem
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum/Ellevio
Hissar	Hissgruppen

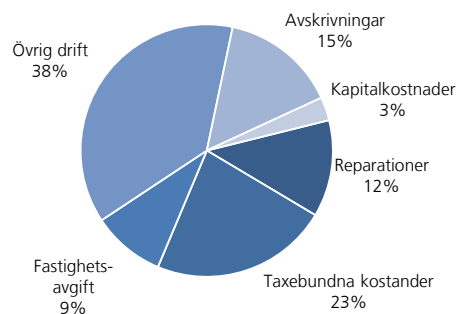
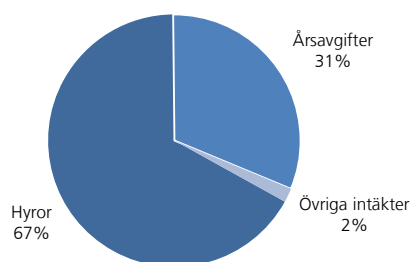
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt robust. Amorteringar följer plan och är ca 500.000 SEK per år. Föreningen har inga planer på att sänka den redan låga avgiftsnivån utan använder istället överskottet till att amortera ytterligare. Marknadsräntorna har stigit något under hösten/vintern 2019 från mycket låga nivåer. Eftersom föreningens lån är alla rörliga och baseras på Stibor 3m så har räntekostnaderna ökat marginellt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 643 285	2 161 346
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 234 823	2 246 436
Finansiella intäkter	2	5
Minskning kortfristiga fordringar	73 361	0
Balkongfond	7 975	7 975
Ökning av långfristiga skulder	0	780 300
Ökning av kortfristiga skulder	0	768 256
	2 316 161	3 802 972
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 817 932	4 183 919
Finansiella kostnader	66 016	60 485
Ökning av kortfristiga fordringar	0	76 630
Minskning av långfristiga skulder	519 700	0
Minskning av kortfristiga skulder	585 463	0
	2 989 112	4 321 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	970 334	1 643 285
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-672 951	-518 061

*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 1 377 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 tecknat hyresavtal med ny hyresgäst Abby Waits AB. Den nya hyresgästen tillträdde hörnlokalen under sommaren 2019.

Tillsammans med Stockholm Exergi så har en energiutredning startats för att se vilka besparingar som föreningen ev. kan uppnå.

Föreningen har infört matavfallssortering av våra sopor tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	292	292	292	411
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 062	2 042	2 058	1 959
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 050	5 266	4 942	5 137
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	115	120	118	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	37	0	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	19	20	20
Soliditet (%)	75	74	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	-2 326	394	365
Nettoomsättning (tkr)	2 194	2 233	2 246	2 432

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 405 m² bostäder och 724 m² lokaler.

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	33 893 409	0	0	33 893 409
Upplåtelseavgifter	4 194 334	0	0	4 194 334
Kapitaltillskott	128 525	0	0	128 525
Fond för yttre underhåll	1 274 977	331 800	-617 365	1 560 542
Balkongfond	27 912	7 975	0	19 937
S:a bundet eget kapital	39 519 157	339 775	-617 365	39 796 747
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-331 800	-331 800	-1 708 256	1 708 257
Årets resultat	23 649	23 649	2 325 621	-2 325 621
S:a ansamlad förlust	-308 151	-308 151	617 365	-617 365
S:a eget kapital	39 211 006	31 624	0	39 179 382

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	23 649
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-331 800
summa balanserat resultat	-308 151

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-308 151
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 194 368	2 232 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 455	13 510
Summa rörelseintäkter		2 234 823	2 246 436
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 430 010	-3 886 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 699	-296 962
Personalkostnader	Not 6	-48 223	-920
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-327 228	-327 659
Summa rörelsekostnader		-2 145 160	-4 511 578
RÖRELSERESULTAT		89 663	-2 265 141
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 016	-60 485
Summa finansiella poster		-66 014	-60 480
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 649	-2 325 621
ÅRETS RESULTAT		23 649	-2 325 621

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	51 134 133	51 461 361
Summa materiella anläggningstillgångar	51 134 133	51 461 361
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 136 933	51 464 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	66 629
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 10	973 722	1 653 405
Summa kortfristiga fordringar	973 722	1 720 034
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	973 722	1 720 034
SUMMA TILLGÅNGAR	52 110 655	53 184 195

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 087 743	38 087 743
Kapitaltillskott		128 525	128 525
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 274 977	1 560 542
Balkongfond		27 912	19 937
Summa bundet eget kapital		39 519 157	39 796 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-331 800	1 708 257
Årets resultat		23 649	-2 325 621
Summa fritt eget kapital		-308 151	-617 365
SUMMA EGET KAPITAL		39 211 006	39 179 382
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 625 225	12 144 925
Summa långfristiga skulder		11 625 225	12 144 925
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	519 700	519 700
Leverantörsskulder		125 980	881 171
Skatteskulder		44 224	8 377
Övriga skulder		111 572	82 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	472 948	368 640
Summa kortfristiga skulder		1 274 424	1 859 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 110 655	53 184 195

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättring -03	Fullt avskriven	15 år
Fastighetsförbättring -06	20 år	20 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Tak	30 år	30 år
Bredband	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	701 668	701 668
Hyror lokaler momspliktiga	642 789	713 772
Hyror lokaler	849 893	817 478
Öresutjämning	18	9
	2 194 368	2 232 927

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	30 946	0
Återbäring försäkringsbolag	9 509	9 509
Övriga intäkter	0	4 001
	40 455	13 510

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 946	44 978
	Fastighetsskötsel beställning	12 173	4 537
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 416	108 705
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 307	0
	Snöröjning/sandning	28 491	26 426
	Städning entreprenad	53 356	53 280
	Städning enligt beställning	4 618	1 555
	Mattvätt/Hyrmattor	21 215	20 327
	Hissbesiktning	5 228	5 028
	Myndighetstillsyn	1 770	4 613
	Gemensamma utrymmen	17 266	0
	Gård	0	8 514
	Serviceavtal	11 253	61 372
	Förbrukningsmateriel	600	6 138
	Brandskydd	5 956	6 433
		248 596	351 905
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	26 772	12 502
	Lokaler	56 238	1 225
	Tvättstuga	0	4 921
	Entré/trapphus	45 675	0
	Lås	394	1 904
	VVS	55 876	18 096
	Värmeanläggning/undercentral	25 420	13 432
	Ventilation	956	22 381
	Elinstallationer	17 507	10 192
	Hiss	46 328	3 633
	Skador/klotter/skadegörelse	656	0
		275 821	88 287
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	127 703
	Fönster	0	2 432 846
		0	2 560 549
	Taxebundna kostnader		
	El	56 222	50 647
	Värme	359 621	377 057
	Vatten	55 268	117 772
	Sophämtning/renhållning	32 617	35 157
		503 728	580 633
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 546	47 482
	Markhyra/vägavgift/avgäld	58 953	0
	Kabel-TV	44 727	44 517
	Bredband	42 329	42 554
		194 556	134 553
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	207 310	170 110
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 430 010	3 886 037

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	978	461
	Medlemsinformation	0	507
	Tele- och datakommunikation	2 098	1 934
	Juridiska åtgärder	30 527	145 244
	Inkassering avgift/hyra	1 700	844
	Hysesförluster	53 304	0
	Föreningskostnader	15 016	18 508
	Styrelseomkostnader	14 000	18 000
	Fritids- och trivselkostnader	5 746	0
	Förvaltningsarvode	107 557	104 204
	Administration	2 665	1 956
	Konsultarvode	106 108	5 303
		339 699	296 962

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 900	700
	Sociala kostnader	10 323	220
		48 223	920

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	174 544	174 544
	Förbättringar	152 684	153 115
		327 228	327 659

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 266 830	58 266 830
	Utgående anskaffningsvärde	58 266 830	58 266 830
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 805 469	-6 477 810
	Årets avskrivningar enligt plan	-327 228	-327 659
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 132 697	-6 805 469
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 134 133	51 461 361
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 473 488	18 473 488
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 600 000	30 800 000
	Taxeringsvärde mark	75 000 000	47 200 000
		110 600 000	78 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 000 000	65 000 000
	Lokaler	16 600 000	13 000 000
		110 600 000	78 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 388	102
	Momsavräkning	0	10 018
	Klientmedel hos SBC	970 334	1 643 285
		973 722	1 653 405
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 560 542	1 455 918
	Reservering enligt stadgar	331 800	189 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-617 365	-84 376
	Vid årets slut	1 274 977	1 560 542

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,583 %	5 129 925	5 183 225	2020-02-10
Handelsbanken	0,500 %	1 578 500	1 594 900	2021-01-07
Handelsbanken	0,537 %	4 236 500	4 636 500	2020-12-14
Handelsbanken	0,500 %	1 200 000	1 250 000	2020-10-19
Summa skulder till kreditinstitut		12 144 925	12 664 625	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-519 700	-519 700	
		11 625 225	12 144 925	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 546 425 kr.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

31 960 000

31 960 000

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Arvoden

46 500

45 500

Sociala avgifter

14 610

14 296

Ränta

8 766

8 273

Avgifter och hyror

398 491

300 571

Vatten

4 581

0

472 948

368 640

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Energideklaration

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Jan Elvegård
Ledamot

Eva-Britt Larsson
Ledamot

Helena Palmgren
Ledamot

Glenn Svarts
Ledamot

Johan Warbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Johan Ehnborn
Intern revisor