

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Styrelsen

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

Helena Palmgren	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Roy Hansson	Ordinarie Intern
Malin Lindmark	Suppleant Intern

Valberedning

Emmely Christiansen
Johan Ehnborn
Driss Louragli

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-20. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

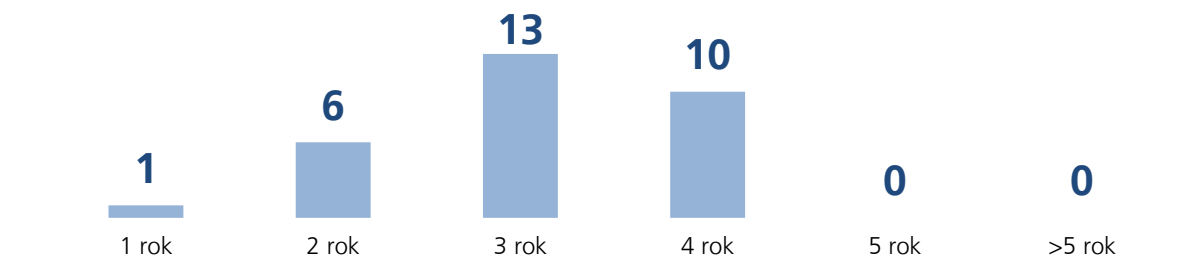
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 155 m², varav 2 405 m² utgör lägenhetsyta och 750 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	2019-09-30
Vakant	43 m ²	
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
Renovering av fönster	2018	Avser alla fönster inkl trapphus 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.
Förbättring värme vindslägenheter	2016	
Stamspolning	2015	Hissmaskineriet har bytts ut i samband med bygge av vindslägenheter
Lagning av putsskador i fasad mot gård	2015	
Nyinstallation hiss	2006	Avser fönstren mot Fleminggatan och gården
Nya balkonger	2005	
Målning av fönster	2004	Taket har åtgärdats i samband med bygge av vindslägenheter
Trapphusmålning	2003	
Omläggning av tak	2002 - 2006	Fasaden mot gatan har putsats om Samtliga element har fått nya termostater
Elstambyte	1977	
Omputsning av fasad	1977 - 2006	Rörstambyte
Byte av termostater	1977 - 2011	
Nytt gårdsbjälklag	1976 - 2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av gården	2019	Projekt beroende av grannförening Brf Inedal 16

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt robust och uthållig. Fönsterrenoveringen under hösten 2018 har självklart varit en påfrestning på föreningens kassa. Finansieringen av renoveringen har varit cirka 50/50 nytt lån och egen kassa. Nytt lån har undertecknats med Handelsbanken på 1.250.000 SEK och föreningen har erhållit samma villkor som finns på övriga lån, d.v.s. Stibor 3m och ett räntegolv på 0 med en tillhörande marginal på 50 bp.

Eftersom Brf Inedal 16 under år 2017 inte fakturerade Brf Inedal 13 löpande för vatten och markarbeten så har dessa eftersläpande poster reglerats under 2018. Med hänvisning till detta så är föreningens kostnader för dessa områden i överkant vad avser 2018.

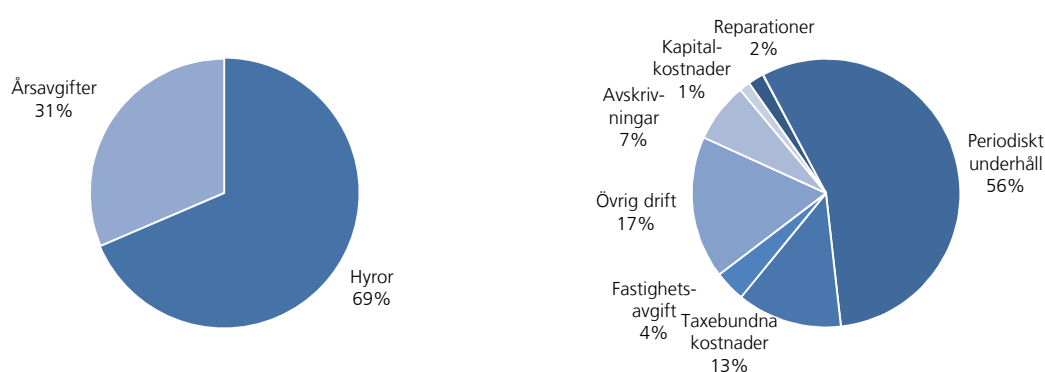
Under hösten 2018 försattes en lokalhyresgäst till föreningen i konkurs. Det har resulterat i en vakant lokal vid utgånen av 2018 samt en hyrsförlust på cirka 67.000 SEK. Föreningen har anlitat mäklare för att hitta ny hyresgäst.

Föreningens äkthet bevakas löpande tillsammans med SBC.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 161 346	1 909 712
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 246 436	2 253 491
Finansiella intäkter	5	45
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 690
Balkongfond	7 975	7 975
Ökning av långfristiga skulder	780 300	0
Ökning av kortfristiga skulder	768 256	0
	3 802 972	2 272 201
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 183 919	1 431 928
Finansiella kostnader	60 485	61 609
Ökning av kortfristiga fordringar	76 630	0
Minskning av långfristiga skulder	0	469 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	57 330
	4 321 034	2 020 566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 643 285	2 161 346
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-518 061	251 634

*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 1 337 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

Fönsterprojekt:

Projektet har levererat en total och grundlig fönsterrenovering på husets alla ca 550 fönsterbågar. Leverantör och totalentreprenad har varit Träfönsterspecialisten (TFS). Efter denna grundliga renovering så blir framtida underhåll mycket behändig och livslängden i princip oändlig.

Ventilation:

Ett flertal av husets takfläktar har bytts ut under året p.g.a. bristande funktion. Ventexpert har utfört dessa arbeten.

Radonmätning:

På uppdrag av miljöförvaltningen (Stockholm) så har föreningen utfört radonmätningar i huset. Ett externt företag har kontrollerat resultaten från föreningens radonmätningar och inga halter överskrider de riktvärden som miljöförvaltningen har.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	292	292	411	431
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 042	2 058	1 959	2 001
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 266	4 942	5 137	5 314
Elkostnad/m ² totalyta	16	12	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	120	118	124	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	0	25	6
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	20	20	32
Soliditet (%)	74	77	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 326	394	365	711
Nettoomsättning (tkr)	2 233	2 246	2 432	2 488

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 405 m² bostäder och 750 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	1 560 542	189 000	-84 376	1 455 918
Balkongfond	19 937	7 975	0	11 962
S:a bundet eget kapital	39 796 747	196 975	-84 376	39 684 148
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 708 257	-189 000	477 906	1 419 351
Årets resultat	-2 325 621	-2 325 621	-393 530	393 530
S:a ansamlad förlust	-617 365	-2 514 621	84 376	1 812 881
S:a eget kapital	39 179 382	-2 317 646	0	41 497 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 325 621
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 897 256
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 000
summa balanserat resultat	-617 365
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	617 365
att i ny räkning överförs	0

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 232 927	2 245 523
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 510	7 968
Summa rörelseintäkter		2 246 436	2 253 491
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 886 037	-1 115 182
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 962	-282 232
Personalkostnader	Not 6	-920	-34 513
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-327 659	-366 470
Summa rörelsekostnader		-4 511 578	-1 798 397
RÖRELSERESULTAT		-2 265 141	455 094
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 485	-61 609
Summa finansiella poster		-60 480	-61 564
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 325 621	393 530
ÅRETS RESULTAT		-2 325 621	393 530

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	51 461 361	51 789 020
Summa materiella anläggningstillgångar	51 461 361	51 789 020
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 464 161	51 791 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	66 629	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 653 405	2 161 465
Summa kortfristiga fordringar	1 720 034	2 161 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 720 034	2 161 465
SUMMA TILLGÅNGAR	53 184 195	53 953 285

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 087 743	38 087 743
Kapitaltillskott		128 525	128 525
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 560 542	1 455 918
Balkongfond		19 937	11 962
Summa bundet eget kapital		39 796 747	39 684 148
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 708 257	1 419 351
Årets resultat		-2 325 621	393 530
Summa fritt eget kapital		-617 365	1 812 881
SUMMA EGET KAPITAL		39 179 382	41 497 029
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 144 925	11 414 625
Summa långfristiga skulder		12 144 925	11 414 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	519 700	469 700
Leverantörsskulder		881 171	134 379
Skatteskulder		8 377	12 667
Övriga skulder		82 000	122 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	368 640	302 610
Summa kortfristiga skulder		1 859 888	1 041 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 184 195	53 953 285

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättring -03	15 år	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

	2018	2017
Årsavgifter	701 668	701 676
Hyror lokaler momspliktiga	713 772	732 262
Hyror lokaler	817 478	811 564
Öresutjämning	9	21
	2 232 927	2 245 523

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	9 509	7 967
Övriga intäkter	4 001	1
	13 510	7 968

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 978	43 365
	Fastighetsskötsel beställning	4 537	6 426
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	108 705	0
	Snöröjning/sandning	26 426	8 910
	Städning entreprenad	53 280	53 284
	Städning enligt beställning	1 555	0
	Mattvätt/Hyrmattor	20 327	19 171
	Hissbesiktning	5 028	4 397
	Myndighetstillsyn	4 613	1 110
	Gård	8 514	0
	Serviceavtal	61 372	59 881
	Förbrukningsmateriel	6 138	3 374
	Brandskydd	6 433	8 975
		351 905	208 893
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 502	12 963
	Lokaler	1 225	7 523
	Tvättstuga	4 921	0
	Lås	1 904	29 589
	VVS	18 096	8 995
	Värmeanläggning/undercentral	13 432	1 782
	Ventilation	22 381	0
	Elinstallationer	10 192	0
	Hiss	3 633	13 977
		88 287	74 829
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	127 703	0
	Tak	0	38 237
	Fasad	0	46 139
	Fönster	2 432 846	0
		2 560 549	84 376
	Taxebundna kostnader		
	El	50 647	37 242
	Värme	377 057	371 194
	Vatten	117 772	0
	Sophämtning/renhållning	35 157	35 341
		580 633	443 777
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 482	47 482
	Kabel-TV	44 517	43 961
	Bredband	42 554	42 415
		134 553	133 858
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 110	169 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 886 037	1 115 182

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	461	228
	Medlemsinformation	507	0
	Tele- och datakommunikation	1 934	1 960
	Juridiska åtgärder	145 244	150 604
	Inkassering avgift/hyra	844	850
	Hyresförluster	0	8
	Föreningsomkostnader	18 508	9 883
	Styrelseomkostnader	18 000	14 528
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 496
	Förvaltningsarvode	104 204	100 428
	Administration	1 956	2 247
	Konsultarvode	5 303	0
		296 962	282 232
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	700	27 500
	Sociala kostnader	220	7 013
		920	34 513
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	174 544	174 544
	Förbättringar	153 115	191 926
		327 659	366 470

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 266 830	58 266 830
	Utgående anskaffningsvärde	58 266 830	58 266 830
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 477 810	-6 111 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-327 659	-366 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 805 469	-6 477 810
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 461 361	51 789 020
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 473 488	18 473 488
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 800 000	30 800 000
	Taxeringsvärde mark	47 200 000	47 200 000
		78 000 000	78 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	65 000 000
	Lokaler	13 000 000	13 000 000
		78 000 000	78 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	102	119
	Momsavräkning	10 018	0
	Klientmedel hos SBC	1 643 285	2 161 346
		1 653 405	2 161 465
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 455 918	1 435 531
	Reservering enligt stadgar	189 000	189 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-84 376	-169 213
	Vid årets slut	1 560 542	1 455 918

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,500 %	5 183 225	5 236 525	2019-02-08
Handelsbanken	0,500 %	1 594 900	1 611 300	2019-01-04
Handelsbanken	0,500 %	4 636 500	5 036 500	2019-12-12
Handelsbanken	0,500 %	1 250 000	0	2019-10-18
Summa skulder till kreditinstitut		12 664 625	11 884 325	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-519 700	-469 700	
		12 144 925	11 414 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 066 125 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	31 960 000	31 960 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 500	44 800
Sociala avgifter	14 296	14 076
Ränta	8 273	7 153
Avgifter och hyror	300 571	190 441
Underhåll fasad	0	46 139
	368 640	302 610

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av gården enligt plan tillsammans med Brf Inedal 16. Projektet är inplanerat under år 2019.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Fredrik Andersson
Ledamot

Jan Elvegård
Ledamot

Eva-Britt Larsson
Ledamot

Glenn Svarts
Ledamot

Johan Warbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Roy Hansson
Intern revisor