

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2004-11-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Jan Elvegård	Ledamot
Eva-Britt Larsson	Ledamot
Sverker Lindmark	Ledamot
Glenn Svarts	Ledamot
Johan Warbo	Ledamot

Fredrik Andersson	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl Wistrand	Ordinarie Intern
Anita Engdahl	Suppleant Intern

Valberedning

Margareta Brunell Lindberg Sammankallande
Malin Lindmark
Thomas Lowemark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2014-09-29. Extra stämma med anledning av installation av bredband.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inedal 13	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret, Stockholms stad brandförsäkringskontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.

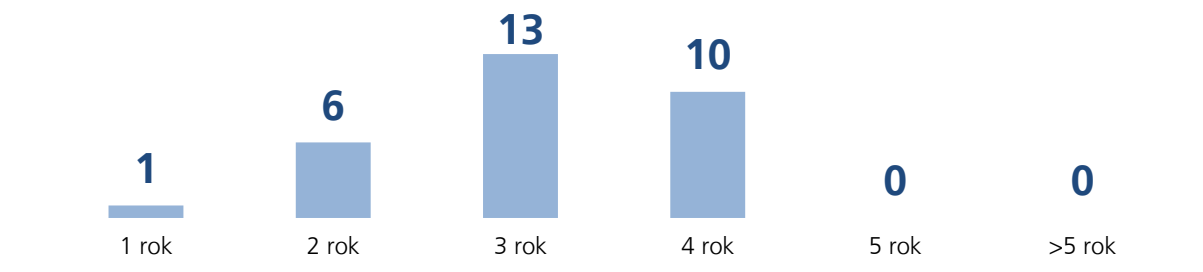
Fastighetens värdeår är 1960.

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	2014-09-30
Kinesisk Medicin	30 m ²	2016-09-30
Tandläkaremottagning	50 m ²	2014-09-30
Pizzeria	43 m ²	2016-09-30
Bridgehall	300 m ²	2014-09-30
Frisersalong	33 m ²	2015-09-30
Kontor	142 m ²	2016-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2018.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Byte av termostater	1977 - 2011	Samtliga element har fått nya termostater
Omputsning av fasad	1977 - 2006	Fasaden mot gatan har putsats om
Elstambyte	1977	
Rörstambyte	1977	
Nytt gårdsbjälklag	1976 - 2002	
Planerat underhåll	År	
Lagning av putsskador i fasad mot gård	2015	

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	ComHem
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum

Föreningens ekonomi

Föreningen har ett mycket starkt kassaflöde och amorterade under året 900.000kr på sina lån. Alla lån har omförhandlats med Stadshypotek och baseras nu på referensränta STIBOR 3M. Inga planer finns på att sänka avgifterna utan istället så används överskottet till extra amorteringar på lån samt möjligheten till avgiftsfria månader för medlemmarna.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	2 589 129	2 717 223
Finansiella intäkter	2 574	2 261
Minskning korta fordringar	159 557	0
Kapitaltillskott	24 125	104 400
Ökning av korta skulder	0	3 352
	2 775 385	2 827 235

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 624 614	1 522 821
Finansiella kostnader	317 780	419 822
Investeringar i fastigheten	-49 950	117 450
Ökning av korta fordringar	0	42 182
Minskning av föreningens lån	900 000	735 300
Minskning av korta skulder	107 112	0
	2 899 556	2 837 575

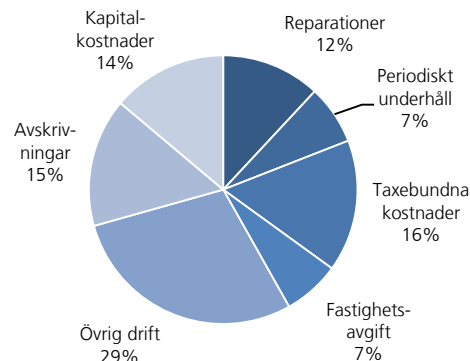
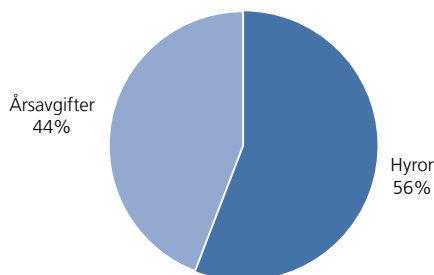
KASSA VID ÅRETS SLUT

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

1 444 556	1 568 727
-124 171	-10 340

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Installation av gruppaccess bredband 100/100 Mbit/s och telefoni till samtliga lägenheter.

Lansering av egen hemsida för hantering av all kommunikation. www.inedal13.se

Arbeten i trapphusen där entrédörrar har lackats samt nya namntavlor har monterats.

Omförhandling av alla lån med Stadshypotek. Nytt upplägg baseras på referensränta STIBOR 3M (Ränteperiod 3 månader).

Målning av källaren Inedalsgatan 7.

Händelser efter året

Avgiftsfria månader (januari och juli 2015)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 46 st

Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	474	518	518	474
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 997	1 949	1 935	1 903
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 729	6 102	6 407	6 700
Elkostnad/m ² totalyta	11	14	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	91	116	121	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	5	15	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	133	186	188
Soliditet (%)	74	72	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	293	400	540	105
Nettoomsättning (tkr)	2 589	2 659	2 654	2 521

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 405 m² bostäder och 750 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	293 042
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	404 337
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 600
summa balanserat resultat	507 779

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	163 322
att i ny räkning överförs	671 101

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 588 923	2 658 770
Övriga rörelseintäkter	Not 2	206	58 452
		2 589 129	2 717 223
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-676 122	-500 903
Driftkostnader	Not 4	-689 395	-748 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 363	-240 737
Personalkostnader	Not 6	-30 735	-32 855
Avskrivningar	Not 7	-356 268	-376 982
		-1 980 881	-1 899 803
RÖRELSERESULTAT		608 248	817 420
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 574	2 261
Räntekostnader		-317 780	-419 822
		-315 206	-417 561
ÅRETS RESULTAT		293 042	399 859

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	52 871 169	53 159 937
Pågående byggnation	Not 9	0	117 450
		52 871 169	53 277 387
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 873 969	53 280 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	59 212
SBC Klientmedel i SHB		1 444 556	0
Övriga fordringar		579	51 174
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	49 750
		1 445 135	160 136
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	336 295
SBC klientmedel i SHB		0	1 232 432
		0	1 568 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 445 135	1 728 863
SUMMA TILLGÅNGAR		54 319 104	55 009 050

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 087 743	38 087 743
Kapitaltillskott		128 525	104 400
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 290 679	1 227 726
		39 506 947	39 419 869
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		214 737	-122 168
Årets resultat		293 042	399 859
		507 779	277 690
SUMMA EGET KAPITAL		40 014 726	39 697 559
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 502 200	14 306 300
		13 502 200	14 306 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	304 100	400 000
Leverantörsskulder		175 469	88 303
Skatteskulder		1 727	1 517
Övriga kortfristiga skulder		74 427	101 773
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	246 455	413 598
		802 178	1 005 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 319 104	55 009 050
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	31 960 000	31 960 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Tak	30 år	30 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 143 450	1 247 400
	Hyror lokaler momspliktiga	683 792	696 609
	Hyror lokaler	761 681	714 761
		2 588 923	2 658 770
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	6	2
	Försäkringsersättning	0	5 904
	Övriga intäkter	200	52 547
		206	58 452

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 740	42 485
	Fastighetsskötsel beställning	13 927	18 513
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 541	12 453
	Fastighetsskötsel gård beställning	119	1 802
	Snöröjning/sandning	19 761	26 685
	Städning entreprenad	53 352	61 444
	Städning enligt beställning	27 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	14 504	13 439
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 378	11 590
	Hissbesiktning	8 901	3 185
	Gård	494	4 279
	Serviceavtal	10 740	6 521
	Förbrukningsmateriel	3 494	7 568
	Störningsjour och larm	0	9 670
	Brandskydd	0	11 764
		237 450	231 398
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 948
	Brf Lägenheter	5 570	6 050
	Lokaler	100 886	41 568
	Tvättstuga	219	4 642
	Sophantering/återvinning	15 088	0
	Entré/trapphus	27 106	6 246
	Lås	7 113	7 627
	VVS	14 280	8 701
	Värmeanläggning/undercentral	2 684	11 746
	Ventilation	11 740	8 055
	Elinstallationer	39 279	1 197
	Hiss	32 870	19 002
	Tak	0	6 350
	Balkonger/altaner	11 075	0
	Garage/parkering	826	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 440	0
	Vattenskada	5 175	18 726
		275 350	142 858
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	45 872	0
	Tvättstuga	0	67 972
	Källare	0	58 675
	Balkonger/altaner	117 450	0
		163 322	126 647
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	676 122	500 903

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	33 235	43 905
	Värme	288 457	366 065
	Vatten	14 978	45 777
	Sophämtning/renhållning	28 482	25 993
		365 153	481 741
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 915	37 903
	Självrisk	44 400	44 500
	Kabel-TV	32 657	25 882
	Bredband	9 760	0
		165 732	108 285
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	158 510	158 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	689 395	748 326

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	569	1 611
	Medlemsinformation	836	0
	Tele och datakommunikation	1 897	0
	Juridiska åtgärder	0	32 590
	Inkassering avgift/hyra	600	1 680
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	43 432	0
	Föreningskostnader	28 393	20 212
	Styrelseomkostnader	14 929	23 790
	Fritids och Trivselkostnader	9 803	3 136
	Förvaltningsarvode	90 542	88 394
	Förvaltningsarvoden övriga	11 871	11 910
	Administration	2 598	4 203
	Konsultarvode	12 932	48 470
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 960	4 740
		228 363	240 737

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	5 735	7 855
		30 735	32 855

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	174 544	174 544
	Förbättringar	181 724	202 438
		356 268	376 982
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 182 070	58 182 070
	Nyanskaffningar	67 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 249 570	58 182 070
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 022 133	-4 645 152
	Årets avskrivningar enligt plan	-356 268	-376 982
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 378 401	-5 022 133
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 871 169	53 159 937
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 473 488	18 473 488
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 200 000	30 200 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		63 200 000	63 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	51 000 000
	Lokaler	12 200 000	12 200 000
		63 200 000	63 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	117 450
		0	117 450
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	37 435
	Kabel-TV	0	6 594
	Fastighetsskötsel/snöröjning	0	5 721
		0	49 750

Not 12 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	24 125	0	104 400
Fond för yttre underhåll	1 290 679	189 600	-126 647	1 227 726
S:a bundet eget kapital	39 506 947	213 725	-126 647	39 419 869
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	214 737	-189 600	526 506	-122 168
Årets resultat	293 042	293 042	-399 859	399 859
S:a fritt eget kapital	507 779	103 442	126 647	277 690
S:a eget kapital	40 014 726	317 167	0	39 697 559

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 227 726	1 038 126
Reservering enligt stadgar	189 600	189 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-126 647	0
Vid årets slut	1 290 679	1 227 726

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,060 %	0	2 086 500	Rörligt lån
Handelsbanken	1,720 %	1 108 650	1 108 650	2015-02-06
Handelsbanken	2,030 %	0	5 650 000	Rörligt lån
Handelsbanken	1,630 %	1 640 000	1 640 000	2015-01-02
Handelsbanken	1,820 %	2 140 000	2 140 000	2015-02-06
Handelsbanken	1,720 %	2 081 150	2 081 150	2015-02-06
Handelsbanken	1,070 %	6 836 500	0	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		13 806 300	14 706 300	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-304 100	-400 000	
		13 502 200	14 306 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 145 800 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 500
	El	0	3 024
	Värme	0	48 396
	Vatten	0	6 927
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	6 795	7 855
	Ränta	24 669	42 102
	Förutbetalda avgifter och hyror	189 991	276 794
		246 455	413 598

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015

Jan Elvegård
Ledamot

Eva-Britt Larsson
Ledamot

Sverker Lindmark
Ledamot

Glenn Svarts
Ledamot

Johan Warbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Karl Wistrand
Intern revisor