

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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 kommer att sänkas med 25 % från och med kvartal 3 2016.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2004-11-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Gunnar Elvegård	Ledamot
Eva-Britt Larsson	Ledamot
Sverker Olof Birger Lindmark	Ledamot
Glenn Ingemar Svarts	Ledamot
Johan Christofer Warbo	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anita Engdahl	Ordinarie Intern
Anders Jidinger	Suppleant Intern

Valberedning

Helena Palmgren
Malin Lindmark
Margareta Brunell Lindberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inedal 13	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret, Stockholms stad brandförsäkringskontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

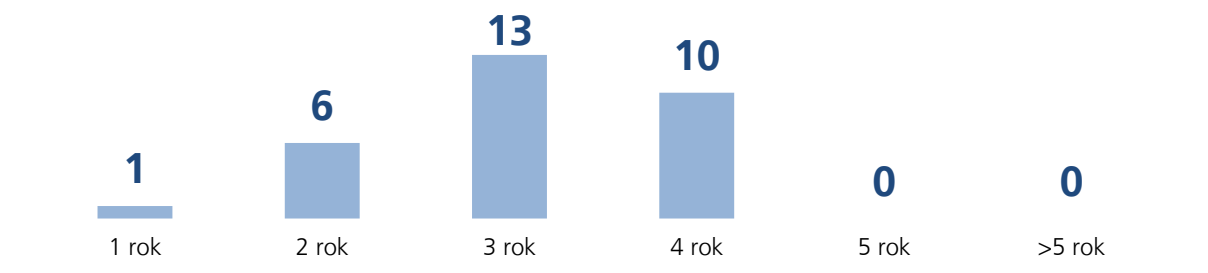
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

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	2017-09-30
Kinesisk Medicin	30 m ²	2016-09-30
Tandläkarmottagning	50 m ²	2016-09-30
Pizzeria	43 m ²	2016-09-30
Bridgehall	300 m ²	2017-09-30
Frisersalong	33 m ²	2018-09-30
Kontor	142 m ²	2019-02-28

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
Lagning av putsskador i fasad mot gård	2015	
Stampsolning	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
Byte av termostater	1977 - 2011	Samtliga element har fått nya termostater
Elstambyte	1977	
Omputsning av fasad	1977 - 2006	Fasaden mot gatan har putsats om
Rörstambyte	1977	
Nytt gårdsbjälklag	1976 - 2002	
Planerat underhåll	År	
Renovering av gården	2017	
Renovering av fönster	2017	

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

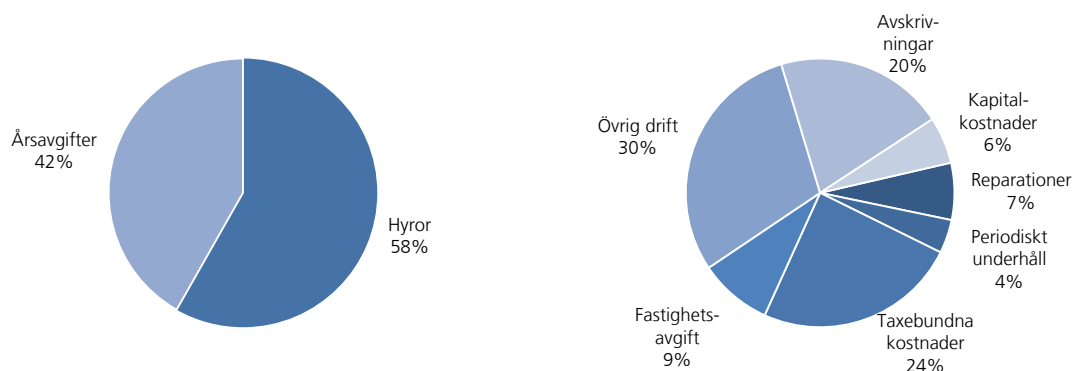
Föreningens ekonomi

Föreningen har ett fortsatt mycket starkt kassaflöde och har amorterat under året ca 900.000kr på sina lån. Alla lån baseras på STIBOR 3m med ett räntegolv på 0 och med en marginal på 50bp. Föreningen analyserar möjligheterna till att sänka avgifterna för medlemmarna. Avgiftsfria månader kommer även att tillämpas under 2016 när möjlighet finns.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 444 556	1 568 727
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 503 670	2 589 129
Finansiella intäkter	907	2 574
Minskning kortfristiga fordringar	0	159 557
Kapitaltillskott	0	24 125
	2 504 577	2 775 385
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 326 428	1 624 614
Finansiella kostnader	100 192	317 780
Ökning av materiella anläggningstillgångar	17 260	-49 950
Ökning av kortfristiga fordringar	100	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	900 000
Minskning av kortfristiga skulder	169 376	107 112
	2 613 356	2 899 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 335 778	1 444 556
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-108 778	-124 171

*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 1 243 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

Föreningen har haft två avgiftsfria månader

God ekonomi i föreningen har möjliggjort extra amorteringar

Initiativ till ett gemensamt projekt med grannföreningen Inedal 16 där gården skall renoveras

Omförhandling av hyreskontrakt med våra lokalhyresgäster

Stamspolning i hela fastigheten genomförd

Händelser efter året

Befintligt avtal med ComHem har omförhandlats, gruppanslutningen har utökats till att omfatta digitala kanaler

Pågående arbete med att analysera möjligheterna till sänkta avgifter för medlemmarna

Månadsavgifterna kommer sänkas med 25 % from kvartal 3 2016. Föreningen börjar även debitera avgifter för balkonger from kvartal 3 2016 i enlighet med stadgar. Uppdatering/omräkning av andelstalen är genomförd så att de summerar till 100 %

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	431	474	518	518
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 001	1 997	1 949	1 935
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 314	5 729	6 102	6 407
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	112	91	116	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	6	5	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	101	133	186
Soliditet (%)	76	74	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	711	293	400	540
Nettoomsättning (tkr)	2 488	2 589	2 659	2 648

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	711 488
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	671 101
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-189 600</u>
summa balanserat resultat	1 192 989

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	<u>71 026</u>
	1 264 015

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 487 918	2 588 929
Övriga rörelseintäkter	Not 2	15 752	200
Summa rörelseintäkter		2 503 670	2 589 129
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 128 019	-1 365 517
Övriga externa kostnader	Not 4	-161 103	-228 363
Personalkostnader	Not 5	-37 305	-30 735
Avskrivningar	Not 6	-366 470	-356 268
Summa rörelsekostnader		-1 692 897	-1 980 881
RÖRELSERESULTAT		810 773	608 248
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		907	2 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 192	-317 780
Summa finansiella poster		-99 285	-315 206
ÅRETS RESULTAT		711 488	293 042

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	52 521 959	52 871 169
Summa materiella anläggningstillgångar	52 521 959	52 871 169
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 524 759	52 873 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 336 457	1 445 135
Summa kortfristiga fordringar	1 336 457	1 445 135
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 336 457	1 445 135
SUMMA TILLGÅNGAR	53 861 216	54 319 104

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 087 743	38 087 743
Kapitaltillskott		128 525	128 525
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 316 957	1 290 679
Summa bundet eget kapital		39 533 225	39 506 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		481 501	214 737
Årets resultat		711 488	293 042
Summa fritt eget kapital		1 192 989	507 779
SUMMA EGET KAPITAL		40 726 214	40 014 726
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 502 200	13 502 200
Summa långfristiga skulder		12 502 200	13 502 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	304 100	304 100
Leverantörsskulder		99 047	175 469
Skatteskulder		2 507	1 727
Övriga skulder		73 229	74 427
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	153 919	246 455
Summa kortfristiga skulder		632 802	802 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 861 216	54 319 104
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	31 960 000	31 960 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Tak	30 år	30 år
Bredband	5 år	0

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 039 500	1 143 450
	Hyror lokaler momspliktiga	687 116	683 792
	Hyror lokaler	761 284	761 681
	Öresutjämning	18	6
		2 487 918	2 588 929

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	9 252	0
	Övriga intäkter	6 500	200
		15 752	200

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 992	47 740
	Fastighetsskötsel beställning	21 722	13 927
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	6 541
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	119
	Snöröjning/sandning	8 475	19 761
	Städning entreprenad	53 314	53 352
	Städning enligt beställning	0	27 500
	Mattvätt/Hyrmattor	14 883	14 504
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 378
	Hissbesiktning	3 331	8 901
	Gemensamma utrymmen	59 560	0
	Gård	1 215	494
	Serviceavtal	6 674	10 740
	Förbrukningsmateriel	4 544	3 494
	Brandskydd	4 089	0
		218 799	237 450
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 361	5 570
	Lokaler	12 970	100 886
	Tvättstuga	0	219
	Sophantering/återvinning	0	15 088
	Entré/trapphus	640	27 106
	Lås	12 293	7 113
	VVS	0	14 280
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 684
	Ventilation	0	11 740
	Elinstallationer	2 440	39 279
	Hiss	53 057	32 870
	Fasad	17 660	0
	Balkonger/altaner	0	11 075
	Garage/parkering	0	826
	Skador/klotter/skadegörelse	20 721	1 440
	Vattenskada	325	5 175
		123 467	275 350
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	45 872
	Lokaler	20 000	0
	Installationer	3 030	0
	Ventilation	47 996	0
	Balkonger/altaner	0	117 450
		71 026	163 322
	Taxebundna kostnader		
	El	34 341	33 235
	Värme	354 877	288 457
	Vatten	18 868	14 978
	Sophämtning/renhållning	30 377	28 482
		438 463	365 153
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 788	78 915
	Självrisk	0	44 400
	Kabel-TV	25 755	32 657
	Bredband	47 432	9 760
		116 975	165 732
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	159 290	158 510
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 128 019	1 365 517

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 079	569
	Medlemsinformation	0	836
	Tele- och datakommunikation	1 913	1 897
	Juridiska åtgärder	26 151	0
	Inkassering avgift/hyra	0	600
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	43 432
	Föreningskostnader	11 534	28 393
	Styrelseomkostnader	12 300	14 929
	Fritids- och trivselkostnader	0	9 803
	Förvaltningsarvode	92 898	90 542
	Förvaltningsarvoden övriga	3 600	11 871
	Administration	649	2 598
	Konsultarvode	10 980	12 932
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	9 960
		161 103	228 363

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	25 000
	Sociala kostnader	7 305	5 735
		37 305	30 735

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	174 544	174 544
	Förbättringar	191 926	181 724
		366 470	356 268

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 249 570	58 182 070
	Nyanskaffningar	17 260	67 500
	Utgående anskaffningsvärde	58 266 830	58 249 570
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 378 401	-5 022 133
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 470	-356 268
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 744 871	-5 378 401
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 521 959	52 871 169
	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 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	679	579
	Klientmedel hos SBC	1 335 778	1 444 556
		1 336 457	1 445 135
Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

**Not
10****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	1 316 957	189 600	-163 322	1 290 679
S:a bundet eget kapital	39 533 225	189 600	-163 322	39 506 947
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	481 501	-189 600	456 364	214 737
Årets resultat	711 488	711 488	-293 042	293 042
S:a fritt eget kapital	1 192 989	521 888	163 322	507 779
S:a eget kapital	40 726 214	711 488	0	40 014 726

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**2015-12-31****2014-12-31**

Vid årets början	1 290 679	1 227 726
Reservering enligt stadgar	189 600	189 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-163 322	-126 647
Vid årets slut	1 316 957	1 290 679

**Not
12****SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,453 %	5 329 800	0	2016-02-08
Handelsbanken	0,504 %	1 640 000	1 640 000	2016-01-04
Handelsbanken	0,500 %	5 836 500	0	2016-12-12
Handelsbanken	1,720 %	0	1 108 650	2015-02-06
Handelsbanken	1,820 %	0	2 140 000	2015-02-06
Handelsbanken	1,720 %	0	2 081 150	2015-02-06
Handelsbanken	1,070 %	0	6 836 500	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		12 806 300	13 806 300	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-304 100	-304 100	
		12 502 200	13 502 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 285 800 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	6 795	6 795
	Ränta	7 106	24 669
	Förutbetalda avgifter och hyror	115 018	189 991
		153 919	246 455

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2016

Jan Gunnar Elvegård
Ledamot

Eva-Britt Larsson
Ledamot

Sverker Olof Birger Lindmark
Ledamot

Glenn Ingemar Svarts
Ledamot

Johan Christofer Warbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Anita Engdahl
Intern revisor