

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att sänkas.

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 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

Roy Hansson	Ordinarie Intern
Anders Jidinger	Suppleant Intern

Valberedning

Margareta Brunell Lindberg
Johan Ehnborn
Helena Palmgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Inedal 13	2001	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

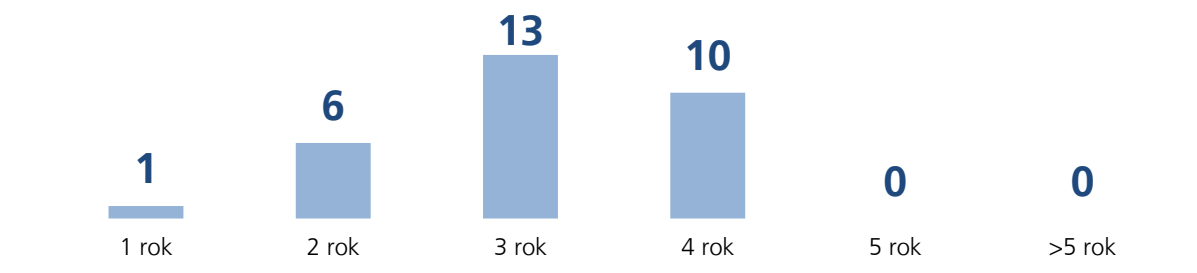
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

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	2019-09-30
Tandläkarmottagning	50 m ²	2017-09-30
Restaurang	43 m ²	2019-09-30
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
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
Omputsning av fasad	1977 - 2006	Fasaden mot gatan har putsats om
Elstambyte	1977	
Rörstambyte	1977	
Byte av termostater	1977 - 2011	Samtliga element har fått nya termostater
Nytt gårdsbjälklag	1976 - 2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2017	
Renovering av gården	2018	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	ComHem
Fjärrvärme	Fortum
El	Fortum

Föreningens ekonomi

Föreningen har ett fortsatt mycket starkt kassaflöde och har amorterat cirka 450.000kr på de långfristiga skulderna under året. Alla lån baseras sedan ett par år tillbaka på Stibor 3m, föreningens lån har ett räntegolv på 0 och en marginal på 50bp.

Då en större fönsterrenovering planeras under 2017 så har amorteringarna varit något mindre under 2016 än under tidigare år.

Pga eftersläpning i fakturering gentemot Inedal 13 så tog föreningen en engångskostnad i Kv1 2016 som rör kostnader för åren 2013-2015. Alla kostnader avser vatten, mark, servitut och nyttjanderätt till tvättstuga. Sedan juli 2016 är allt reglerat gentemot Inedal 16.

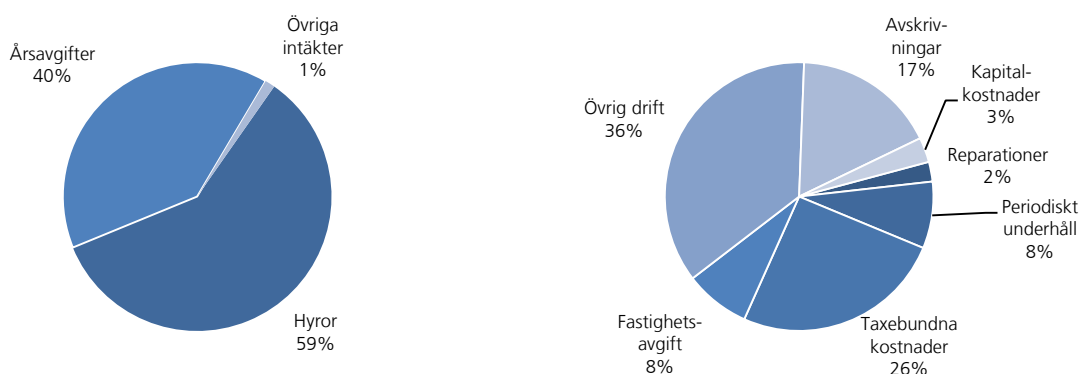
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2017-01-01 med 25 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-07-01 med 25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 335 778	1 444 556
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 486 664	2 503 670
Finansiella intäkter	424	907
Balkongfond	3 987	0
Ökning av kortfristiga skulder	300 559	0
	2 791 635	2 504 577
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 691 446	1 326 428
Finansiella kostnader	63 849	100 192
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	17 260
Ökning av kortfristiga fordringar	10 130	100
Minskning av långfristiga skulder	452 275	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	169 376
	2 217 700	2 613 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 909 712	1 335 778
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	573 935	-108 778

*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 1 268 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

Ny hyresgäst i frisörlokalen

Föreningen har sänkt avgifterna med 25 % from Kv3

Investering har gjorts i undercentralen för att få ordning på bristfällig värme till vindslägenheterna

Större genomgång tillsammans med Brf Inedal 16 för att komma till rätta med brister i fakturering mot Inedal 13. Mellan 2013 och 2015 har det identifierats fakturor avseende vatten, mark, servitut och nyttjanderätt till tvättstuga om cirka 250 000 kr som ej blivit fakturerat löpande. Inedal 13 har tagit hela kostnaden i Kv. 1 2016 som en engångspost för att få en reglering gentemot Brf Inedal 16.

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: 45 st.
Tillkommande medlemmar: 5 st.
Avgående medlemmar: 5 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	411	431	474	518
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 959	2 001	1 997	1 949
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 137	5 314	5 729	6 102
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	11	14
Värmekostnad/m ² totalyta	124	112	91	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	6	5	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	32	101	133
Soliditet (%)	76	76	74	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	365	711	293	400
Nettoomsättning (tkr)	2 432	2 488	2 589	2 659

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	1 435 531	189 600	-71 026	1 316 957
Balkongfond	3 987	3 987	0	0
S:a bundet eget kapital	39 655 786	193 587	-71 026	39 533 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 074 415	-189 600	782 514	481 501
Årets resultat	365 323	365 323	-711 488	711 488
S:a fritt eget kapital	1 439 738	175 723	71 026	1 192 989
S:a eget kapital	41 095 524	369 310	0	40 726 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	365 323
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 264 015
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-189 600</u>
summa balanserat resultat	1 439 738

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

att i ny räkning överförs	<u>169 213</u>
	1 608 951

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 431 953	2 487 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 711	15 752
Summa rörelseintäkter		2 486 664	2 503 670
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 432 863	-1 128 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 159	-161 103
Personalkostnader	Not 6	-26 424	-37 305
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-366 470	-366 470
Summa rörelsekostnader		-2 057 916	-1 692 897
RÖRELSERESULTAT		428 748	810 773
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		424	907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 849	-100 192
Summa finansiella poster		-63 425	-99 285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		365 323	711 488
ÅRETS RESULTAT		365 323	711 488

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	52 155 490	52 521 959
Summa materiella anläggningstillgångar	52 155 490	52 521 959
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 158 290	52 524 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 648	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	1 909 873	1 336 457
Summa kortfristiga fordringar	1 920 521	1 336 457
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 920 521	1 336 457
SUMMA TILLGÅNGAR	54 078 811	53 861 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 087 743	38 087 743
Kapitaltillskott		128 525	128 525
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 435 531	1 316 957
Balkongfond		3 987	0
Summa bundet eget kapital		39 655 786	39 533 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 074 415	481 501
Årets resultat		365 323	711 488
Summa fritt eget kapital		1 439 738	1 192 989
SUMMA EGET KAPITAL		41 095 524	40 726 214
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 884 325	12 502 200
Summa långfristiga skulder		11 884 325	12 502 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	469 700	304 100
Leverantörsskulder		122 626	99 047
Skatteskulder		11 257	2 507
Övriga skulder		126 157	73 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	369 222	153 919
Summa kortfristiga skulder		1 098 962	632 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 078 811	53 861 216

Tilläggsupplysningar

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.

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 årsboksutet. 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	2016	2015
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

	2016	2015
Årsavgifter	987 525	1 039 500
Hyror lokaler momspliktiga	698 876	687 116
Hyror lokaler	770 316	761 284
Hyesrabatt	-24 790	0
Öresutjämning	25	18
	2 431 953	2 487 918

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	43 826	0
Återbäring försäkringsbolag	10 280	9 252
Övriga intäkter	605	6 500
	54 711	15 752

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 537	40 992
	Fastighetsskötsel beställning	29 525	21 722
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 547	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	672	0
	Snöröjning/sandning	24 826	8 475
	Städning entreprenad	57 677	53 314
	Städning enligt beställning	9 213	0
	Mattvätt/Hyrmattor	19 690	14 883
	Hissbesiktning	4 328	3 331
	Myndighetstillsyn	5 940	0
	Gemensamma utrymmen	131 485	59 560
	Gård	4 069	1 215
	Serviceavtal	8 786	6 674
	Förbrukningsmateriel	1 678	4 544
	Brandskydd	2 831	4 089
		372 805	218 799
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 361
	Lokaler	0	12 970
	Tvättstuga	8 987	0
	Entré/trapphus	0	640
	Lås	7 958	12 293
	VVS	7 392	0
	Värmeanläggning/undercentral	15 700	0
	Ventilation	3 506	0
	Elinstallationer	5 731	2 440
	Hiss	2 412	53 057
	Fasad	0	17 660
	Skador/klotter/skadegörelse	0	20 721
	Vattenskada	0	325
		51 686	123 467
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	20 000
	Lås	5 667	0
	Installationer	0	3 030
	VVS	156 146	0
	Ventilation	0	47 996
	Tak	7 401	0
		169 214	71 026
	Taxebundna kostnader		
	El	35 638	34 341
	Värme	392 554	354 877
	Vatten	78 734	18 868
	Sophämtning/renhållning	32 808	30 377
		539 733	438 463
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 057	43 788
	Kabel-TV	43 055	25 755
	Bredband	42 273	47 432
		131 385	116 975
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	168 040	159 290
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 432 863	1 128 019

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 272	1 079
	Tele- och datakommunikation	1 934	1 913
	Juridiska Åtgärder	36 451	26 151
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Föreningsomkostnader	8 895	11 534
	Styrelseomkostnader	17 677	12 300
	Förvaltningsarvode	97 490	92 898
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 600
	Administration	2 235	649
	Konsultarvode	65 355	10 980
		232 159	161 103

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 300	30 000
	Sociala kostnader	7 124	7 305
		26 424	37 305

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	174 544	174 544
	Förbättringar	191 926	191 926
		366 470	366 470

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 266 830	58 249 570
	Nyanskaffningar	0	17 260
	Utgående anskaffningsvärde	58 266 830	58 266 830
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 744 871	-5 378 401
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 470	-366 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 111 340	-5 744 871
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 155 490	52 521 959
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 473 488	18 473 488
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 800 000	30 200 000
	Taxeringsvärde mark	47 200 000	33 000 000
		78 000 000	63 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	51 000 000
	Lokaler	13 000 000	12 200 000
		78 000 000	63 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	161	679
	Klientmedel hos SBC	1 909 712	1 335 778
		1 909 873	1 336 457
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 316 957	1 290 679
	Reservering enligt stadgar	189 600	189 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-71 026	-163 322
	Vid årets slut	1 435 531	1 316 957

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,500 %	5 289 825	5 329 800	2017-02-08
Handelsbanken	0,500 %	1 627 700	1 640 000	2017-01-04
Handelsbanken	0,500 %	5 436 500	5 836 500	2017-12-12
Summa skulder till kreditinstitut		12 354 025	12 806 300	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-469 700	-304 100	
		11 884 325	12 502 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 005 525 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	31 960 000	31 960 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har sänkt avgifterna med ytterligare 25% from Kv1 2017

Föreningen avser att starta fönsterrenovering för husets alla fönster under 2017.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	44 300	25 000
	Sociala avgifter	13 919	6 795
	Ränta	7 318	7 106
	Förutbetalda avgifter och hyror	303 684	115 018
		369 221	153 919

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2017

Jan Elvegård
Ledamot

Eva-Britt Larsson
Ledamot

Sverker Lindmark
Ledamot

Glenn Svarts
Ledamot

Johan Warbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Roy Hansson
Intern revisor