



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Inedal 13

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2004-11-12 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
Anders Jidinger	Suppleant Intern

Valberedning

Margareta Brunell Lindberg
Johan Ehnborn
Driss Louriagli

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12.

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

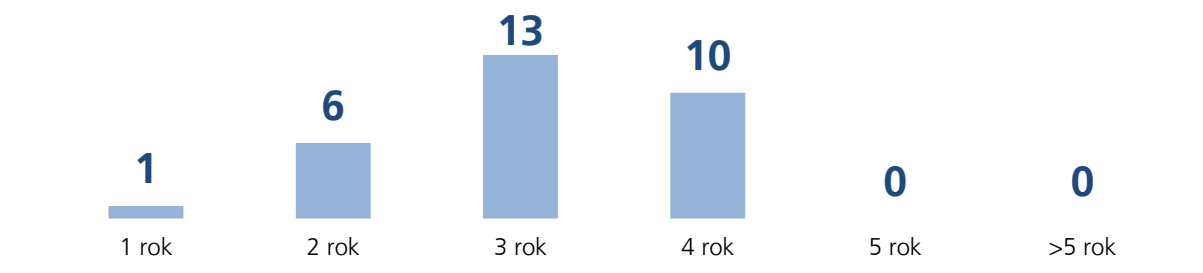
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

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	2019-09-30
Tandläkarmottagning	50 m ²	2018-09-30
Restaurang	43 m ²	2019-09-30
Bridgehall	300 m ²	2020-09-30
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 gården	2018	Projekt beroende av grannförening Brf Inedal 16
Renovering av fönster	2018	

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
Hissar	Hissgruppen

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt utmärkt och visar ett starkt kassaflöde. Ett gynnsamt ränteläge tillsammans med inga lokalvakanser är starkt bidragande till detta. Föreningen följer också en underhållsplan sedan många år tillbaka som minimerar risken för oförutsett underhåll. Alla lån baseras på Stibor 3m, föreningens lån har ett räntegolv på 0 och en marginal på 50 bp.

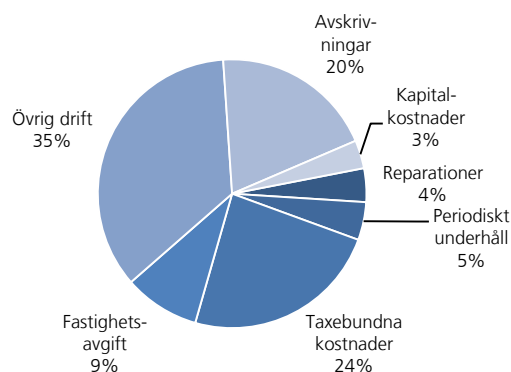
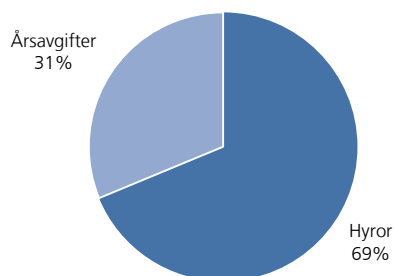
Brf Inedal 16 har inte under år 2017 fakturerat Brf Inedal 13 löpande för vatten, markarbeten och nyttjanderätt till lokaler. Med hänvisning till detta så är föreningens kostnader för dessa områden i underkant vad avser 2017.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 909 712	1 335 778
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 253 491	2 486 664
Finansiella intäkter	45	424
Minskning kortfristiga fordringar	10 690	0
Balkongfond	7 975	3 987
Ökning av kortfristiga skulder	0	300 559
	2 272 201	2 791 635
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 431 928	1 691 446
Finansiella kostnader	61 609	63 849
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 130
Minskning av långfristiga skulder	469 700	452 275
Minskning av kortfristiga skulder	57 330	0
	2 020 566	2 217 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 161 346	1 909 712
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	251 634	573 935

*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 1 315 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st.

Överlåtelser under året: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st.

Tillkommande medlemmar: 2 st.

Avgående medlemmar: 2 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	292	411	431	474
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 058	1 959	2 001	1 997
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 942	5 137	5 314	5 729
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	118	124	112	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	0	25	6	5
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	20	32	101
Soliditet (%)	77	76	76	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	394	365	711	293
Nettoomsättning (tkr)	2 246	2 432	2 488	2 589

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	1 455 918	189 600	-169 213	1 435 531
Balkongfond	11 962	7 975	0	3 987
S:a bundet eget kapital	39 684 148	197 575	-169 213	39 655 786
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 419 351	-189 600	534 536	1 074 415
Årets resultat	393 530	393 530	-365 323	365 323
S:a fritt eget kapital	1 812 881	203 930	169 213	1 439 738
S:a eget kapital	41 497 029	401 505	0	41 095 524

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	393 530
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 608 951
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-189 600</u>
summa balanserat resultat	1 812 881

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

att i ny räkning överförs	<u>84 376</u>
	1 897 257

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 245 523	2 431 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 968	54 711
Summa rörelseintäkter		2 253 491	2 486 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 115 182	-1 432 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 232	-232 159
Personalkostnader	Not 6	-34 513	-26 424
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-366 470	-366 470
Summa rörelsekostnader		-1 798 397	-2 057 916
RÖRELSERESULTAT		455 094	428 748
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 609	-63 849
Summa finansiella poster		-61 564	-63 425
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		393 530	365 323
ÅRETS RESULTAT		393 530	365 323

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	51 789 020	52 155 490
Summa materiella anläggningstillgångar	51 789 020	52 155 490
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 791 820	52 158 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	10 648
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 10	2 161 465	1 909 873
Summa kortfristiga fordringar	2 161 465	1 920 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 161 465	1 920 521
SUMMA TILLGÅNGAR	53 953 285	54 078 811

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 087 743	38 087 743
Kapitaltillskott		128 525	128 525
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 455 918	1 435 531
Balkongfond		11 962	3 987
Summa bundet eget kapital		39 684 148	39 655 786
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 419 351	1 074 415
Årets resultat		393 530	365 323
Summa fritt eget kapital		1 812 881	1 439 738
SUMMA EGET KAPITAL		41 497 029	41 095 524
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 414 625	11 884 325
Summa långfristiga skulder		11 414 625	11 884 325
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	469 700	469 700
Leverantörsskulder		134 379	122 626
Skatteskulder		12 667	11 257
Övriga skulder		122 276	126 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	302 610	369 222
Summa kortfristiga skulder		1 041 632	1 098 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 953 285	54 078 811

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	701 676	987 525
Hyror lokaler momspliktiga	732 262	698 876
Hyror lokaler	811 564	770 316
Hysesrabatt	0	-24 790
Öresutjämning	21	25
	2 245 523	2 431 953

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	43 826
Återbäring försäkringsbolag	7 967	10 280
Övriga intäkter	1	605
	7 968	54 711

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 365	34 537
	Fastighetsskötsel beställning	6 426	29 525
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	37 547
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	672
	Snöröjning/sandning	8 910	24 826
	Städning entreprenad	53 284	57 677
	Städning enligt beställning	0	9 213
	Mattvätt/Hyrmattor	19 171	19 690
	Hissbesiktning	4 397	4 328
	Myndighetstillsyn	1 110	5 940
	Gemensamma utrymmen	0	131 485
	Gård	0	4 069
	Serviceavtal	59 881	8 786
	Förbrukningsmateriel	3 374	1 678
	Brandskydd	8 975	2 831
		208 893	372 805
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 963	0
	Lokaler	7 523	0
	Tvättstuga	0	8 987
	Lås	29 589	7 958
	VVS	8 995	7 392
	Värmeanläggning/undercentral	1 782	15 700
	Ventilation	0	3 506
	Elinstallationer	0	5 731
	Hiss	13 977	2 412
		74 829	51 686
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	5 667
	VVS	0	156 146
	Tak	38 237	7 401
	Fasad	46 139	0
		84 376	169 214
	Taxebundna kostnader		
	El	37 242	35 638
	Värme	371 194	392 554
	Vatten	0	78 734
	Sophämtning/renhållning	35 341	32 808
		443 777	539 733
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 482	46 057
	Kabel-TV	43 961	43 055
	Bredband	42 415	42 273
		133 858	131 385
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	169 450	168 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 115 182	1 432 863

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	228	1 272
	Tele- och datakommunikation	1 960	1 934
	Juridiska åtgärder	150 604	36 451
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Hyresförluster	8	0
	Föreningsomkostnader	9 883	8 895
	Styrelseomkostnader	14 528	17 677
	Fritids- och trivselkostnader	1 496	0
	Förvaltningsarvode	100 428	97 490
	Administration	2 247	2 235
	Konsultarvode	0	65 355
		282 232	232 159

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 500	19 300
	Sociala kostnader	7 013	7 124
		34 513	26 424

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	174 544	174 544
	Förbättringar	191 926	191 926
		366 470	366 470

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-6 111 340	-5 744 871
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 470	-366 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 477 810	-6 111 340
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 789 020	52 155 490
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	119	161
	Klientmedel hos SBC	2 161 346	1 909 712
		2 161 465	1 909 873
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 435 531	1 316 957
	Reservering enligt stadgar	189 600	189 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-169 213	-71 026
	Vid årets slut	1 455 918	1 435 531

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,500 %	5 236 525	5 289 825	2018-02-08
Handelsbanken	0,500 %	1 611 300	1 627 700	2018-01-04
Handelsbanken	0,500 %	5 036 500	5 436 500	2018-12-12
Summa skulder till kreditinstitut		11 884 325	12 354 025	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-469 700	-469 700	
		11 414 625	11 884 325	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 535 825 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	31 960 000	31 960 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	44 800	44 300
Sociala avgifter	14 076	13 919
Ränta	7 153	7 318
Avgifter och hyror	190 441	303 684
Underhåll fasad	46 139	0
	302 610	369 222

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenovering påbörjas 180901. Arbetet planeras att vara färdigt senast 181231.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 4 2018



Fredrik Andersson
Ledamot



Jan Elvegård
Ledamot



Eva-Britt Larsson
Ledamot



Glenn Svatts
Ledamot



Johan Warbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2018



Roy Hansson
Intern revisor

Jag har granskat årsredovisningen för år 2017. Det är ordförande tillsammans med styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningens egendomar. Detta ansvar innefattar även tillämpningen av årsredovisningslagen.

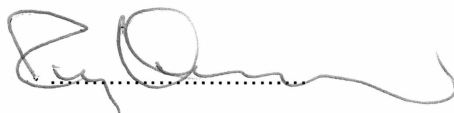
Jag har genomfört revisionen för att med god men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Inedal 13 räkenskaper för tiden 20170101 - 20171231 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag vid årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Internrevisor:

Roy Hansson

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Roy Hansson', written over a horizontal dotted line.