

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 1980-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INEDAL 3	1981	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

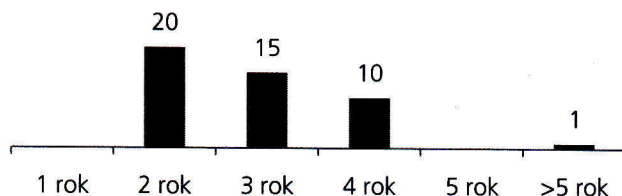
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 856 m², varav 3 434 m² utgör lägenhetsyta och 422 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



gsh
08

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Naturgarn AB	168 m ²	2016-01-31
Vakant	140 m ²	Vakant
Personlig Tränare	55 m ²	2014-09-30
Vakant	65 m ²	Vakant

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad och stuprör	2012 - 2042	Renovering
Sopsugssystem installerat	2010 - 2040	
Trapphus	2009 - 2024	Målning
Fönster, målning	2004 - 2019	Målning
Fönster, renovering	2004 - 2039	(-04 gjordes energispar och ljudisolerade glas) Renovering
Tvättstuga	2004 - 2015	Underhåll
Frånluftsfläktar (6 st)	2002 - 2032	Byte
Rörstambyte	1983 - 2043	Byte
Hissmaskin	1983 - 2017	Byte, Helrenovering
Värmeundercentral, stamregler- o termostatventiler	1983 - 2018	Byte
Markytor	1983 - 2023	Omläggning av asfalt
Elstambyte	1983 - 2033	Byte
Yttertak	1983 - 2023	Omläggning
Värmestammar o radiatorer	1930 - 2018	Byte
Planerat underhåll	År	
Målning balkongdörrar och fönster trappuppgångar	2014	
Målning fönsterbleck längst ner	2014	
OVK besiktning	2014	
Tvättstuga underhåll	2015	
Yttertak tegelomläggning & målning. Besiktning först	2015	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör, kabel-TV	ComHem
Teknisk förvaltning	Retro Fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Trappstädning	EKA Städ

Medlemmar

Medlemslägenheter: 46 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Sara Gunilla Ekström	Ledamot
Elin A I Norström Gylleby	Ledamot
Ingrid Sandklef Lindberg	Ledamot
Johan Oskar Vilhelm Bergenudd	Ledamot
Toni Cakovski	Ledamot
Anna Helena Elisabet S Ehn	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Solveig Turunen	Ordinarie Extern/Godkänd revisor	Solitär
Anders Johansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Monica Jellerbo	Sammanställande
Susanne Hörlin	
Eva Merry	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har det påbörjats reparation av balkongdörrarna men i övrigt har inga större underhållsarbeten utförts utan enbart löpande underhåll. Nytt avtal har skrivits på ett år med ny teknisk förvaltare. Vad gäller oförutsedda händelser har en vattenskada i ett badrum på Kronobergsgatan inneburit kostnader för föreningen.

På grund av uteblivna hyror har styrelsen varit tvungen att säga upp en hyresgäst. Styrelsen påbörjade genast sökning efter ny hyresgäst.

Styrelsen har startat upp Inedalsnytt igen och uppdaterat trivselreglerna

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Yttertak tegelomläggning & målning. Besiktning först. 2015

Målning fönsterbleck 2014

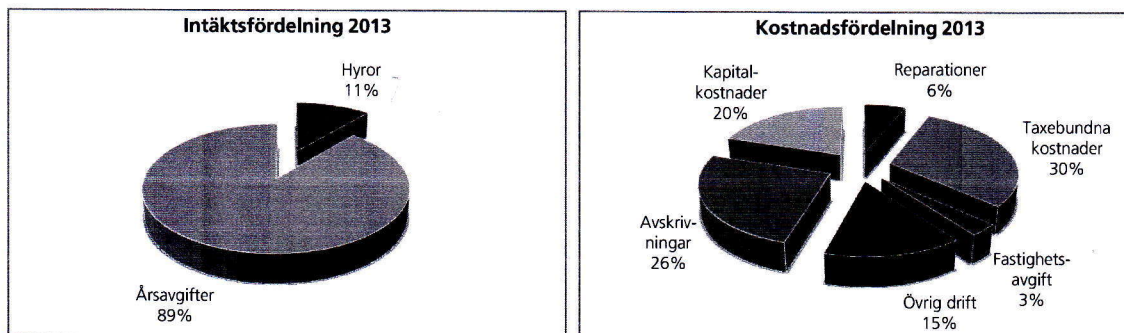
Målning balkongdörrar och fönster trappuppgångar 2014

Underhåll tvättstuga 2015

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Styrelsen arbetar med målsättningen att de beräknade kostnaderna i underhållsplanen ska täckas utan förändring av årsavgifterna de närmsta åren. Styrelsen arbetar aktivt med att hitta hyresgäster till två av föreningens lokaler som när detta skrivs inte är uthyrda. Genom uthyrande av dessa lokaler kommer föreningens ekonomi att stärkas vilket är viktigt för att kunna möta framtida renoveringskostnader utan att behöva höja avgifterna i föreningen.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 434 m² bostäder och 422 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	557	555	516
Hyror/m ² hyresrättsyta	526	464	295	467
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 377	3 525	2 784	3 223
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	24	25
Värmekostnad/m ² totalyta	128	128	118	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	9	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	111	122	101

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-17 008
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 226 367
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 996
summa ansamlad förlust	-1 478 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 478 371**

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

Handwritten signature/initials

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 149 950	2 122 119
Övriga rörelseintäkter		9 933	9 744
		2 159 882	2 131 863

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader		-118 318	-154 225
Reparationer		-134 828	-100 030
Periodiskt underhåll		0	-111 706
Taxebundna kostnader		-663 390	-649 861
Övriga driftskostnader		-60 625	-58 246
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-68 980	-69 945
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-137 204	-182 243
Personalkostnader		-638	-24 968
Avskrivningar		-555 805	-490 576
		-1 739 788	-1 841 800

RÖRELSERESULTAT

420 095

290 062

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		1 435	1 070
Räntekostnader		-438 538	-427 740
		-437 103	-426 670

ÅRETS RESULTAT

-17 008

-136 608

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 24 906 250	25 462 055
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	24 906 250	25 462 055
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 200	3 200
Reversfordringar	25 002	33 618
	28 202	36 818
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 934 452	25 498 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	24 852	0
Skattefordringar	113 510	112 545
Övriga fordringar	2 163	7 055
Förutbetalda kostnader	Not 5 16 502	15 597
	157 027	135 197
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	571 658	607 840
	571 658	607 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	728 685	743 037
SUMMA TILLGÅNGAR	25 663 137	26 241 910

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		11 444 031	11 444 031
Upplåtelseavgifter		1 819 700	1 819 700
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 842 985	1 719 695
		15 106 716	14 983 426
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 461 363	-1 201 466
Årets resultat		-17 008	-136 608
		-1 478 372	-1 338 073
SUMMA EGET KAPITAL		13 628 345	13 645 353
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	11 094 184	11 600 776
Övriga långfristiga skulder		20 000	20 000
		11 114 184	11 620 776
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	506 592	506 592
Leverantörsskulder		63 291	109 720
Övriga kortfristiga skulder		35 687	0
Upplupna kostnader	Not 9	156 874	206 504
Förutbetalda avgifter och hyror		158 165	152 965
		920 608	975 781
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 663 137	26 241 910
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	21 868 000	21 868 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Joh

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fasad	2,85%	2,85%
Soprum/Sophus	15 år	15 år
Fatighetsförbättringar	10 år	10 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	2013	2012
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 912 680	1 912 683
Hysesintäkter	237 270	209 436
	2 149 950	2 122 119

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	44 654	37 211
Fastighetskötsel beställning	3 131	4 119
Snöröjning/sandning	0	29 369
Städning entreprenad	53 575	75 841
Mattvätt/Hyrmattor	5 967	2 247
Hissbesiktning	3 281	3 188
Gemensamma utrymmen	2 654	0
Gård	4 389	0
Förbrukningsmateriel	667	0
Störningsjour och larm	0	2 250
	118 318	154 225

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Brf Lägenheter	65 250	0
Sophantering/återvinning	3 476	0
Källare	0	8 875
Entré/trapphus	7 164	12 813
Lås	5 526	6 849
VVS	0	33 220
Elinstallationer	6 385	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 000	0
Hiss	32 944	20 994
Skador/klotter/skadegörelse	3 833	0
Vattenskada	2 250	17 279
	134 828	100 030
Periodiskt underhåll		
Tak	0	61 706
Fasad	0	50 000
	0	111 706
Taxebundna kostnader		
El	89 615	78 791
Värme	492 910	493 046
Vatten	51 389	49 672
Sophämtning/renhållning	29 476	28 352
	663 390	649 861
Övriga driftskostnader		
Försäkring	48 600	46 283
Kabel-TV	12 025	11 963
	60 625	58 246
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 980	69 945
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	324	324
Hysesförluster	0	32 500
Revisionsarvode extern revisor	30 000	34 313
Föreningskostnader	1 500	0
Fritids och Trivselkostnader	3 746	0
Förvaltningsarvode	80 756	81 182
Förvaltningsarvoden övriga	0	9 138
Administration	2 673	3 286
Korttidsinventarier	500	0
Konsultarvode	12 405	16 200
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	5 300
	137 204	182 243
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internervisor	3 000	10 831
Sociala kostnader	-2 362	14 137
	638	24 968

Not 2 fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	385 714	385 714
Förbättringar	170 091	104 862
	555 805	490 576
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 739 788	1 841 800
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 454 014	29 472 292
Nyanskaffningar	0	2 981 722
Utgående anskaffningsvärde	32 454 014	32 454 014
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-6 991 959	-6 501 382
Årets avskrivningar enligt plan	-555 805	-490 576
Utgående avskrivning enligt plan	-7 547 764	-6 991 959
Planenligt restvärde vid årets slut	24 906 250	25 462 055
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 250 000	2 250 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 332 000	35 852 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	38 000 000
	78 332 000	73 852 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	77 000 000	73 000 000
Lokaler	1 332 000	852 000
	78 332 000	73 852 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 920	42 920
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	42 920	42 920
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-42 920	-42 920
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 920	-42 920
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	16 502	15 597
	16 502	15 597

**Not 6
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	11 444 031	0	0	11 444 031
Upplåtelseavgifter	1 819 700	0	0	1 819 700
Fond för yttre underhåll	1 842 985	234 996	-111 706	1 719 695
Summa bundet eget kapital	15 106 716	234 996	-111 706	14 983 426
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 461 363	-234 996	-24 901	-1 201 466
Årets resultat	-17 008	-17 008	136 607	-136 608
Summa ansamlad förlust	-1 478 372	-252 004	111 706	-1 338 073
Summa eget kapital	13 628 345	-17 008	0	13 645 353

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 719 695	1 633 599
Reservering enligt stadgar	234 996	221 556
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-111 706	-135 460
Vid årets slut	1 842 985	1 719 695

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,780 %	2 270 304	2 293 912	2015-03-30
Stadshypotek AB	3,780 %	2 210 472	2 233 456	2015-03-30
Stadshypotek AB	2,890 %	1 500 000	1 500 000	2014-09-01
Stadshypotek AB	5,310 %	2 070 000	2 530 000	2018-04-30
Stadshypotek AB	2,340 %	500 000	500 000	2014-12-01
Stadshypotek AB	2,190 %	300 000	300 000	2014-03-27
Stadshypotek AB	3,260 %	1 000 000	1 000 000	2014-06-30
Stadshypotek AB	3,100 %	900 000	900 000	2014-06-30
Handelsbanken Hypotek	2,340 %	850 000	850 000	2014-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		11 600 776	12 107 368	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-506 592	-506 592	
		11 094 184	11 600 776	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 067 816 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	7 657	8 472
Värme	64 511	85 044
Vatten	3 434	2 276
Extern revisor	25 500	25 500
Arvoden	8 001	24 000
Sociala avgifter	0	7 540
Ränta	47 771	53 672
	156 874	206 504

STOCKHOLM den 215 2014

Johan Oskar Vilhelm Bergenudd
Ledamot

Toni Cakovski
Ledamot

Anna Helena Elisabet S Ehn
Ledamot

Sara Gunilla Ekström
Ledamot

Elin A I Norström Gylleby
Ledamot

Ingrid Sandklef Lindberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 915 2014

Solveig Turunen
Godkänd revisor

Anders Johansson
Intern revisor