

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2051.
- 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 2018-09-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Glenn Svarts	Ordförande
Eva-Britt Larsson	Ledamot
Sverker Lindmark	Ledamot
Helena Palmgren	Ledamot
Johan Warbo	Ledamot

Roy Hansson	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Ehnбом	Ordinarie Intern
Thomas Bladh	Suppleant Intern

Valberedning

Margareta Lindberg Brunell
Malin Lindmark
Pamela Lund Bergström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inedal 13	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

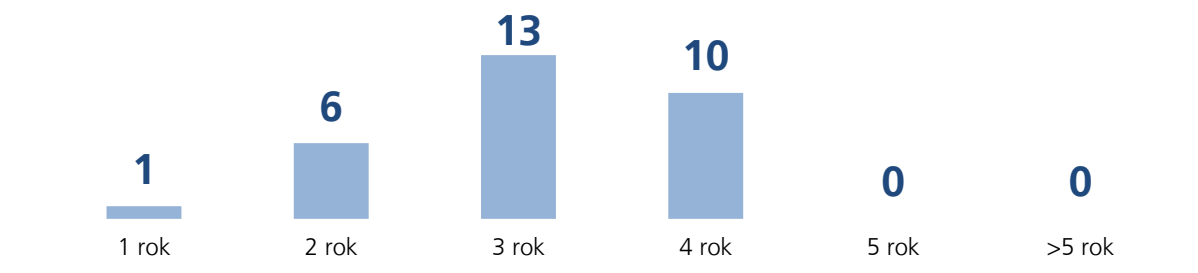
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 129 m², varav 2 405 m² utgör boyta och 724 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	2023-09-30
Kinesisk Medicin	30 m ²	2025-09-30
Tandläkarmottagning	50 m ²	2023-12-31
Bröllopsbutik	76 m ²	2025-05-31
Bridgehall	300 m ²	2023-09-30
Frisersalong	33 m ²	2024-09-30
Kontor	142 m ²	2025-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	Stamspolning källare och vån 1
Brandskyddsarbete	2021	Brandspjäll monterat i källarlokal mellan Inedal 13 och Inedal 16
Brandskyddsarbete	2020	Implementering av de brandskyddsförslag som har tagits fram tillsammans med brandskyddskonsult BRIAB.
Uppdatering fjärrvärmecentralen	2020	Vatten behandlingsystem på värmekretsen typ AquaHeatClean (L) och (S) samt byte av bef. styr mot Regin Exigo Vido
Stamspolning	2019	
Renovering av fönster	2018	Avser alla fönster inkl trapphus
Förbättring värme vindslägenheter	2016	Rivning av tidigare expansionsinstallation i undercentralen och installation av nytt tryckhållningskärl och en avgasare, demontering av automat luftare i alla lägenheter plus utbyte mot vanliga luftningar.
Stamspolning	2015	
Lagning av putsskador i fasad mot gård	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
Rörstambyte	1977	
Omputsning av fasad	1977 - 2006	Fasaden mot gatan har putsats om
Elstambyte	1977	
Byte av termostater	1977 - 2011	Samtliga element har fått nya termostater
Nytt gårdsbjälklag	1976 - 2002	
Planerat underhåll	År	
Gårdsfasad och takrenovering	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband 250/250 Mbit/s	Ownit
Teknisk förvaltning	BK Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Trappstädning	Nogab
Snöskottningsavtal	Ahlins Plåt
KabelTV	Tele2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum/Ellevio
Hissar	Hissgruppen
Portar	ASSA ABLOY Entrance Systems
Avfall	Stockholm Vatten och Avfall

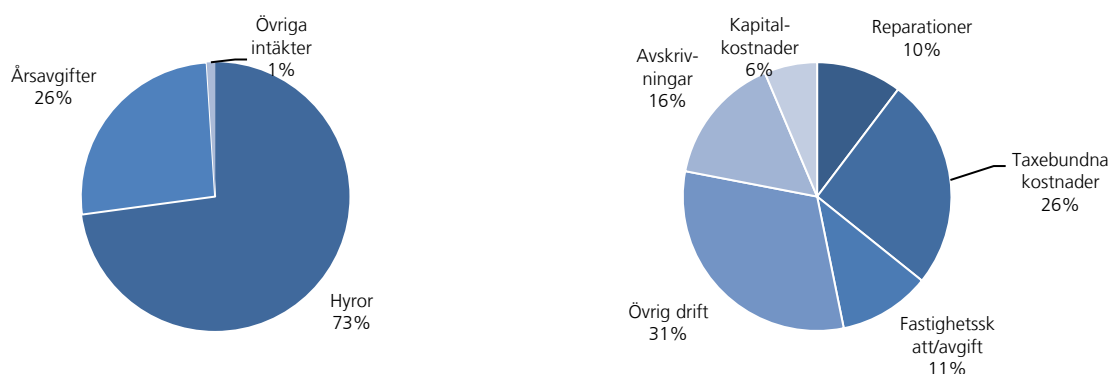
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt robust trots ökat inflations- och räntetryck i samhället och visar ett överskott. Amorteringar följer plan och är ca 500 000 SEK per år. Den fortsatta utvecklingen för föreningens ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntor utvecklas samt den framtida fjärrvärmeföretaxan. Eftersom den samlade bilden av flera viktiga nyckeltal (tex låg skuldkvot) är fortsatt mycket stark så har föreningen valt att ha en fortsatt låg räntebindningstid.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	976 079	1 198 015
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 416 342	2 345 968
Finansiella intäkter	34	118
Minskning kortfristiga fordringar	0	584
Balkongfond	8 641	7 975
Ökning av kortfristiga skulder	93 194	0
	2 518 211	2 354 645
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 612 133	1 826 546
Finansiella kostnader	129 969	59 897
Ökning av kortfristiga fordringar	116 648	0
Minskning av långfristiga skulder	515 600	523 800
Minskning av kortfristiga skulder	0	166 338
	2 374 350	2 576 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 119 940	976 079
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	143 861	-221 936

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	263	263	292	292
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 432	2 351	2 297	2 062
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 402	4 616	4 834	5 050
Elkostnad/m ² totalyta	27	19	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	113	112	111	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	19	24	21
Soliditet (%)	78	77	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	350	136	464	24
Nettoomsättning (tkr)	2 400	2 298	2 314	2 194

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 405 m² bostäder och 724 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	2 210 006	381 600	0	1 828 406
Balkongfond	52 502	8 641	0	43 861
S:a bundet eget kapital	40 478 776	390 241	0	40 088 535
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-642 985	-381 600	135 868	-397 253
Årets resultat	350 498	350 498	-135 868	135 868
S:a fritt eget kapital	-292 487	-31 102	0	-261 385
S:a eget kapital	40 186 289	359 139	0	39 827 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	350 498
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-261 385
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-381 600
summa balanserat resultat	-292 487

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-292 487
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 400 085	2 298 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 257	47 475
Summa rörelseintäkter		2 416 342	2 345 968
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 376 478	-1 639 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 430	-131 368
Personalkostnader	Not 6	-55 224	-55 317
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-323 776	-323 776
Summa rörelsekostnader		-1 935 909	-2 150 322
RÖRELSERESULTAT		480 433	195 646
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		34	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 969	-59 897
Summa finansiella poster		-129 935	-59 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		350 498	135 868
ÅRETS RESULTAT		350 498	135 868

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	50 162 805	50 486 581
Summa materiella anläggningstillgångar	50 162 805	50 486 581
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	50 165 605	50 489 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	163 687	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 129 011	1 032 189
Summa kortfristiga fordringar	1 292 698	1 032 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 292 698	1 032 189
SUMMA TILLGÅNGAR	51 458 303	51 521 570

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 087 743	38 087 743
Kapitaltillskott		128 525	128 525
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 210 006	1 828 406
Balkongfond		52 502	43 861
Summa bundet eget kapital		40 478 776	40 088 535
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-642 985	-397 253
Årets resultat		350 498	135 868
Summa fritt eget kapital		-292 487	-261 385
SUMMA EGET KAPITAL		40 186 289	39 827 150
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	-523 800
Summa långfristiga skulder		0	-523 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 585 825	11 625 225
Leverantörsskulder		59 625	116 717
Skatteskulder		16 964	30 999
Övriga skulder		131 195	91 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	478 405	353 909
Summa kortfristiga skulder		11 272 014	12 218 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 458 303	51 521 570

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättring -06	20 år	20 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Tak	30 år	30 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	631 506	631 506
Hyror lokaler momspliktiga	837 983	805 396
Hyror lokaler	922 607	896 586
Hyesrabatt	0	-35 000
Överlåtelse/pantsättning	7 970	0
Öresutjämning	20	5
	2 400 085	2 298 493

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	4 435	41 147
Fakturerade kostnader moms	0	-19 900
Återbäring försäkringsbolag	11 822	0
Övriga intäkter	0	26 228
	16 257	47 475

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 387	47 502
	Fastighetsskötsel beställning	11 886	13 870
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 849	11 110
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 889	9 873
	Snöröjning/sandning	9 715	26 411
	Städning entreprenad	46 527	42 972
	Mattvätt/Hyrmattor	26 195	23 341
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 456	86 250
	Hissbesiktning	5 787	5 427
	Gemensamma utrymmen	0	1 179
	Sophantering	7 425	3 299
	Gård	3 219	0
	Serviceavtal	11 320	11 320
	Förbrukningsmateriel	2 702	11 035
	Brandskydd	615	2 879
		185 972	296 469
	Reparationer		
	Lokaler	52 779	15 237
	Tvättstuga	0	-18 579
	Sophantering/återvinning	0	952
	Entré/trapphus	3 539	3 751
	Lås	21 458	5 740
	VVS	32 026	46 175
	Värmeanläggning/undercentral	0	20 115
	Ventilation	39 428	23 171
	Elinstallationer	0	26 249
	Hiss	60 264	8 919
	Tak	2 923	4 946
	Mark/gård/utemiljö	0	8 508
	Skador/klotter/skadegörelse	0	31 732
	Vattenskada	0	31 510
		212 416	208 427
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	37 158
	Värmeanläggning	0	168 876
		0	206 034
	Taxebundna kostnader		
	El	83 754	60 586
	Värme	354 320	349 454
	Vatten	47 607	44 793
	Sophämtning/renhållning	40 327	35 730
		526 008	490 563
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 159	59 850
	Markhyra/vägavgift/avgäld	63 004	67 382
	Samfällighetsavgift	10 123	14 148
	Kabel-TV	46 042	45 033
	Bredband	42 185	42 185
		224 512	228 598
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	227 570	209 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 376 478	1 639 861

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	454	686
	Tele- och datakommunikation	3 099	2 939
	Hysesförluster	0	10
	Föreningskostnader	6 123	1 278
	Styrelseomkostnader	2 747	4 198
	Fritids- och trivselkostnader	235	0
	Förvaltningsarvode	110 637	109 768
	Administration	9 562	1 657
	Konsultarvode	47 574	10 831
		180 430	131 368
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Sociala kostnader	10 224	10 317
		55 224	55 317
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	174 544	174 544
	Förbättringar	149 232	149 232
		323 776	323 776
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-7 780 249	-7 456 473
	Årets avskrivningar enligt plan	-323 776	-323 776
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 104 025	-7 780 249
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 162 805	50 486 581
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 473 488	18 473 488
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	35 600 000
	Taxeringsvärde mark	84 200 000	75 000 000
		127 200 000	110 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	94 000 000
	Lokaler	18 200 000	16 600 000
		127 200 000	110 600 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	6 172	56 110	
	Klientmedel hos SBC	1 119 940	976 056	
	Fordringar kreditfakturor	2 899	0	
	Räntekonto hos SBC	0	23	
		1 129 011	1 032 189	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	1 828 406	1 606 777	
	Reservering enligt stadgar	381 600	331 800	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-110 171	
	Vid årets slut	2 210 006	1 828 406	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	3,006 %	3 036 500	3 436 500
	Handelsbanken	2,259 %	1 529 300	1 541 600
	Handelsbanken	2,657 %	4 970 025	5 023 325
	Handelsbanken	2,455 %	1 050 000	1 100 000
	Summa skulder till kreditinstitut		10 585 825	11 101 425
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 585 825	-11 625 225
			0	-523 800

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 960 000	31 960 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	50 300	47 300
	Sociala avgifter	14 862	14 862
	Ränta	37 423	7 513
	Avgifter och hyror	375 820	284 234
		478 405	353 909

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tillsammans med Stockholm Exergi har föreningen ingått avtal om kompletterande energitjänster som värmeoptimering. Med värmeoptimering bidrar föreningen till effektutjämning där vi styr bort effekttoppar utan att det påverkar inomhusklimatet.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Glenn Svarts
Ordförande

Eva-Britt Larsson
Ledamot

Sverker Lindmark
Ledamot

Helena Palmgren
Ledamot

Johan Warbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Ehnbohm
Intern revisor