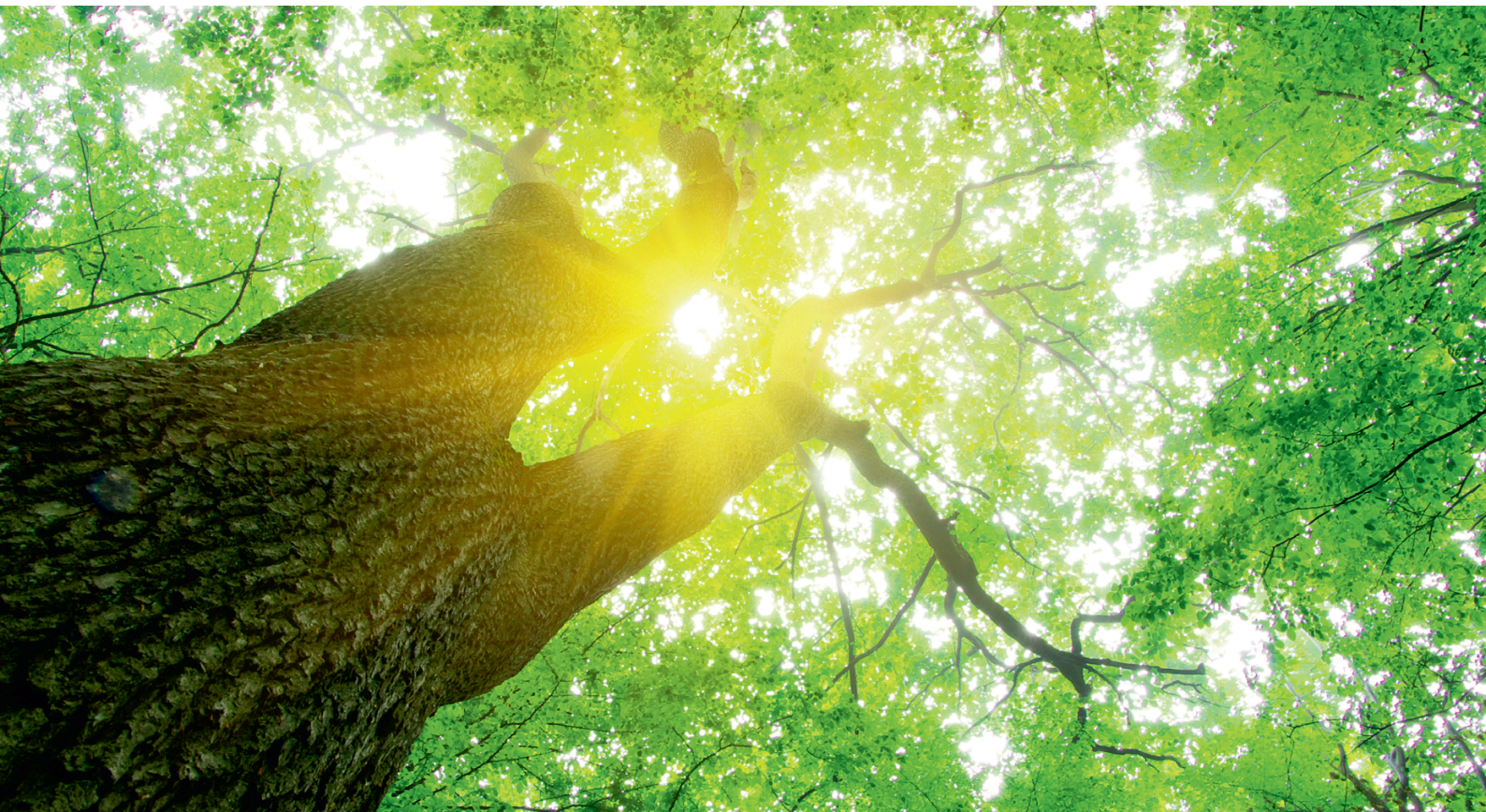




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Inedal 13



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Inedal 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 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

Ingrid Ekström	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Johan Ehnбом	Ordinarie Intern
Roy Hansson	Suppleant Intern

### Valberedning

Margareta Lindberg Brunell  
Malin Lindmark  
Pamela Lund Bergström

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

### 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

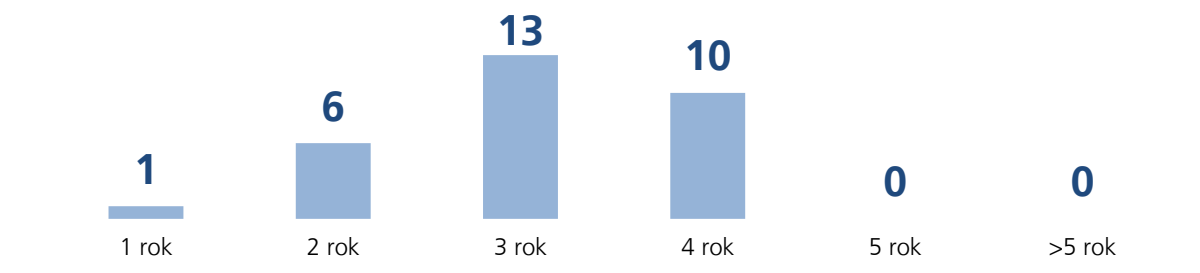
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 129 m<sup>2</sup>, varav 2 405 m<sup>2</sup> utgör boyta och 724 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2023-09-30
Kinesisk Medicin	30 m <sup>2</sup>	2025-09-30
Tandläkarmottagning	50 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Bröllopsbutik	76 m <sup>2</sup>	2025-05-31
Bridgehall	300 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Frisersalong	33 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Kontor	142 m <sup>2</sup>	2025-02-28

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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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	Vattenbehandlingssystem 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 automatluftare i alla lägenheter plus utbyte mot vanliga luftningar.
Stamspolning	2015	
Lagning av puts-skador 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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Passersystem/skalskydd	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

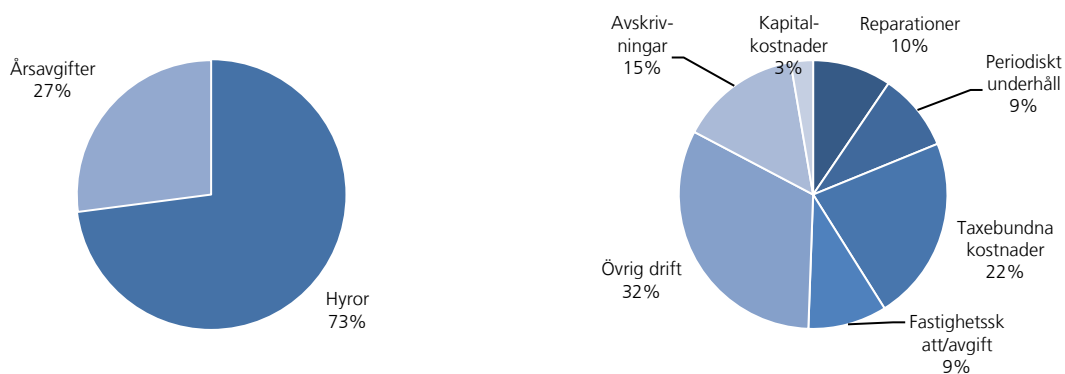
Föreningens ekonomi är fortsatt robust. Amorteringar följer plan och är ca 500 000 SEK per år. Föreningen har valt lån som är fortsatt rörliga och baseras på Stibor 3M då marknadsräntorna bedöms vara relativt låga framöver samt mot bakgrund av föreningens mycket låga räntekänslighet (låg skuldkvot). Även om inflationen är tillbaka och är något högre än vad många bedömare har räknat med så är föreningens fastighetstillgång väl inflationskyddad, föreningens intäkter är till ca 70% från lokalhyror där det finns en automatisk inflationsjustering på årsbasis.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 198 015</b>	<b>970 334</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 345 968	2 386 219
Finansiella intäkter	118	16
Minskning kortfristiga fordringar	584	0
Balkongfond	7 975	7 975
Ökning av kortfristiga skulder	0	4 609
	<b>2 354 645</b>	<b>2 398 818</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 826 546	1 523 461
Finansiella kostnader	59 897	74 671
Ökning av kortfristiga fordringar	0	53 306
Minskning av långfristiga skulder	523 800	519 700
Minskning av kortfristiga skulder	166 338	0
	<b>2 576 581</b>	<b>2 171 138</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>976 079</b>	<b>1 198 015</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-221 936</b>	<b>227 680</b>

\*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtalet med Ownit är uppdaterat till ny hastighet 250/250 Mbit/s per 2021-06-01

OVK har utförts under hösten 2021 med godkänt resultat för alla lägenheter och lokaler. Parallellt med detta arbete så utfördes även en total rengöring av ventilationssystemet där ventiler och kanaler har rengjorts.

Stampsolning har utförts i källarlokalerna samt lägenheter på vån 1

Brandskyddsarbete med montering av brandspjäll i källarlokal i anslutning till Inedal 16

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	263	292	292	292
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 351	2 297	2 062	2 042
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 616	4 834	5 050	5 266
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17	18	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	111	115	120
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	18	18	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	19	24	21	19
Soliditet (%)	77	76	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	136	464	24	-2 326
Nettoomsättning (tkr)	2 298	2 314	2 194	2 233

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 405 m<sup>2</sup> bostäder och 724 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 828 406	331 800	-110 171	1 606 777
Balkongfond	43 861	7 975	0	35 886
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>40 088 535</b>	<b>339 775</b>	<b>-110 171</b>	<b>39 858 931</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-397 253	-331 800	574 498	-639 951
Årets resultat	135 868	135 868	-464 327	464 327
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-261 385</b>	<b>-195 932</b>	<b>110 171</b>	<b>-175 624</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>39 827 150</b>	<b>143 843</b>	<b>0</b>	<b>39 683 307</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	135 868
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-65 453
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-331 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-261 385</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-261 385</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 298 493	2 314 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 475	71 947
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 345 968</b>	<b>2 386 219</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 639 861	-1 362 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 368	-128 839
Personalkostnader	Not 6	-55 317	-31 785
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-323 776	-323 776
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 150 322</b>	<b>-1 847 237</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>195 646</b>	<b>538 982</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 897	-74 671
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 779</b>	<b>-74 655</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>135 868</b>	<b>464 327</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>135 868</b>	<b>464 327</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	50 486 581	50 810 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>50 486 581</b>	<b>50 810 357</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>50 489 381</b>	<b>50 813 157</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	24 875
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 032 189	1 229 834
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 032 189</b>	<b>1 254 709</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 032 189</b>	<b>1 254 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>51 521 570</b>	<b>52 067 865</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 087 743	38 087 743
Kapitaltillskott		128 525	128 525
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 828 406	1 606 777
Balkongfond		43 861	35 886
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 088 535</b>	<b>39 858 931</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-397 253	-639 951
Årets resultat		135 868	464 327
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-261 385</b>	<b>-175 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 827 150</b>	<b>39 683 307</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	-523 800	11 105 525
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-523 800</b>	<b>11 105 525</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 625 225	519 700
Leverantörsskulder		116 717	160 326
Skatteskulder		30 999	74 544
Övriga skulder		91 370	77 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	353 909	447 041
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 218 220</b>	<b>1 279 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 521 570</b>	<b>52 067 865</b>

## 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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	631 506	701 668
Hyror lokaler momspliktiga	805 396	803 432
Hyror lokaler	896 586	859 846
Hysesrabatt	-35 000	-50 685
Öresutjämning	5	11
	<b>2 298 493</b>	<b>2 314 272</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	41 147	0
Fakturerade kostnader moms	-19 900	39 800
Extra statligt stöd	0	21 353
Återbäring försäkringsbolag	0	10 794
Övriga intäkter	26 228	0
	<b>47 475</b>	<b>71 947</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 502	46 714
	Fastighetsskötsel beställning	13 870	6 186
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 110	14 649
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 873	25 798
	Snöröjning/sandning	26 411	9 954
	Städning entreprenad	42 972	48 807
	Städning enligt beställning	0	3 332
	Mattvätt/Hyrmattor	23 341	22 363
	OVK Obl. Ventilationskontroll	86 250	0
	Hissbesiktning	5 427	5 362
	Myndighetstillsyn	0	13 150
	Bevakning	0	2 999
	Gemensamma utrymmen	1 179	2 966
	Sophantering	3 299	0
	Gård	0	246
	Serviceavtal	11 320	62 635
	Förbrukningsmateriel	11 035	3 775
	Brandskydd	2 879	0
		<b>296 469</b>	<b>268 936</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	15 237	0
	Tvättstuga	-18 579	0
	Sophantering/återvinning	952	0
	Entré/trapphus	3 751	60 234
	Lås	5 740	4 151
	VVS	46 175	844
	Värmeanläggning/undercentral	20 115	26 310
	Ventilation	23 171	1 919
	Elinstallationer	26 249	8 307
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 930
	Hiss	8 919	31 773
	Tak	4 946	0
	Mark/gård/utemiljö	8 508	0
	Skador/klotter/skadegörelse	31 732	0
	Vattenskada	31 510	0
		<b>208 427</b>	<b>147 467</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	39 800
	Tvättstuga	37 158	0
	Entré/trapphus	0	70 371
	Värmeanläggning	168 876	0
		<b>206 034</b>	<b>110 171</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 586	52 312
	Värme	349 454	346 478
	Vatten	44 793	57 580
	Sophämtning/renhållning	35 730	33 251
		<b>490 563</b>	<b>489 621</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	59 850	50 654
	Markhyra/vägavgift/avgäld	67 382	0
	Samfällighetsavgift	14 148	0
	Kabel-TV	45 033	44 883
	Bredband	42 185	42 236
		<b>228 598</b>	<b>137 773</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>209 770</b>	<b>208 870</b>

	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 639 861</b>	<b>1 362 836</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	686	0
	Tele- och datakommunikation	2 939	4 154
	Juridiska åtgärder	0	10 155
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hysesförluster	10	0
	Föreningskostnader	1 278	431
	Styrelseomkostnader	4 198	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	878
	Förvaltningsarvode	109 768	109 185
	Administration	1 657	3 585
	Konsultarvode	10 831	0
		<b>131 368</b>	<b>128 839</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 000	25 800
	Sociala kostnader	10 317	5 985
		<b>55 317</b>	<b>31 785</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	174 544	174 544
	Förbättringar	149 232	149 232
		<b>323 776</b>	<b>323 776</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 266 830	58 266 830
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 266 830</b>	<b>58 266 830</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 456 473	-7 132 697
	Årets avskrivningar enligt plan	-323 776	-323 776
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 780 249</b>	<b>-7 456 473</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 486 581</b>	<b>50 810 357</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 473 488	18 473 488
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 600 000	35 600 000
	Taxeringsvärde mark	75 000 000	75 000 000
		<b>110 600 000</b>	<b>110 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	94 000 000	94 000 000
	Lokaler	16 600 000	16 600 000
		<b>110 600 000</b>	<b>110 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	56 110	31 819
	Klientmedel hos SBC	976 056	1 198 015
	Räntekonto hos SBC	23	0
		<b>1 032 189</b>	<b>1 229 834</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 606 777	1 274 977
	Reservering enligt stadgar	331 800	331 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-110 171	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 828 406</b>	<b>1 606 777</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,500 %	3 436 500	3 836 500	2022-12-14
Handelsbanken	0,500 %	1 541 600	1 562 100	2022-02-10
Handelsbanken	0,500 %	5 023 325	5 076 625	2022-02-10
Handelsbanken	0,500 %	1 100 000	1 150 000	2021-10-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 101 425</b>	<b>11 625 225</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 625 225	-519 700	
		<b>-523 800</b>	<b>11 105 525</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kr.

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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 960 000	31 960 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	47 300	47 300
	Sociala avgifter	14 862	14 862
	Ränta	7 513	7 485
	Avgifter och hyror	284 234	372 805
	Vatten	0	4 589
		<b>353 909</b>	<b>447 041</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En uppdatering av husets passersystem och skalskydd planeras för år 2023

---

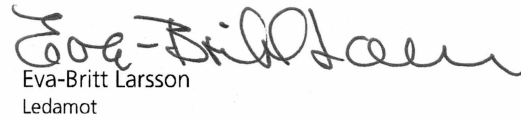
## Styrelsens underskrifter

---


Stockholm den 14/5 2022



Glenn Svarts  
Ordförande



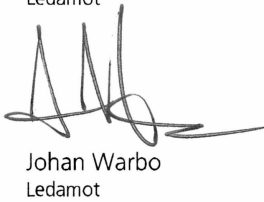
Eva-Britt Larsson  
Ledamot



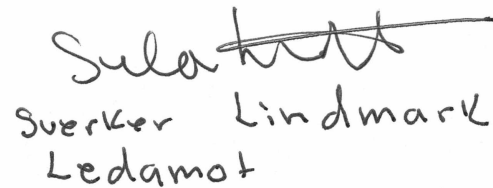
Sverker Lindmark  
Ledamot



Helena Palmgren  
Ledamot



Johan Warbo  
Ledamot



Sverker Lindmark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2022



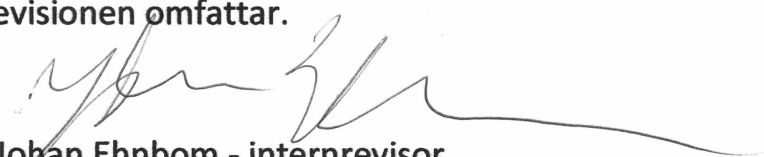
Johan Ehnborn  
Intern revisor

## BRF Inedal 13

Jag har granskat årsredovisningen för 2021. Det är ordföranden tillsammans med styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningens egendomar. Detta ansvar innefattar även årsredovisningslagen.

Jag har genomfört revisionen för att med god sed 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 en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Vid granskning av BRF Inedal 13:s räkenskaper för tiden 2021-01-01 – 2021-12-31 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.



Johan Ehnбом - internrevisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)