



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 bostadsrättsföreningen. 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.

Utän 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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
Johan Warbo	Kassör
Eva-Britt Larsson	Ledamot
Sverker Lindmark	Ledamot
Helena Palmgren	Ledamot

Jan Elvegård	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Ehnбом	Ordinarie Intern
Roy Hansson	Suppleant Intern

Valberedning

Margareta Lindberg Brunell
Malin Lindmark
Pamela Lund Bergström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

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

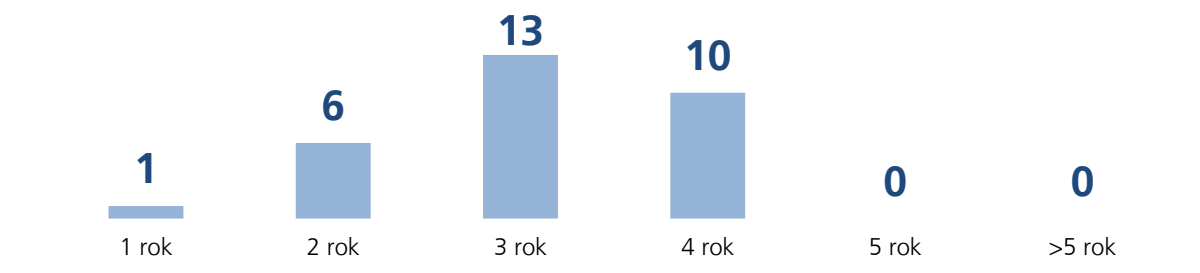
Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 129 m², varav 2 405 m² utgör lägenhetsyta 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	2022-09-30
Tandläkarmottagning	50 m ²	2021-12-31
Bröllopsbutik	76 m ²	2022-05-31
Bridgehall	300 m ²	2023-09-30
Frisersalong	33 m ²	2021-09-30
Kontor	142 m ²	2022-02-28

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
Uppdatering fjärrvärmecentralen	2020	Vattenbehandlingssystem på värmekretsen typ AquaHeatClean (L) och (S) samt byte av bef. styr mot Regin Exigo Vido
Brandskyddsarbete	2020	Implementering av de brandskyddsförslag som har tagits fram tillsammans med brandskyddskonsult BRIAB.
Stamspolning	2019	Avser alla fönster inkl trapphus 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.
Renovering av fönster	2018	
Förbättring värme vindslägenheter	2016	
Stamspolning	2015	Hissmaskineriet har bytts ut i samband med bygge av vindslägenheter
Lagning av puts-skador i fasad mot gård	2015	
Nyinstallation hiss	2006	
Nya balkonger	2005	Avser fönstren mot Fleminggatan och gården
Målning av fönster	2004	
Trapphusmålning	2003	Taket har åtgärdats i samband med bygge av vindslägenheter
Omläggning av tak	2002 - 2006	
Elstambyte	1977	Fasaden mot gatan har putsats om Samtliga element har fått nya termostater
Rörstambyte	1977	
Omputsning av fasad	1977 - 2006	
Byte av termostater	1977 - 2011	
Nytt gårdsbjälklag	1976 - 2002	

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	Stockholm Exergi
El	Fortum/Ellevio
Hissar	Hissgruppen
Portar	ASSA ABLOY Entrance Systems

Föreningens ekonomi

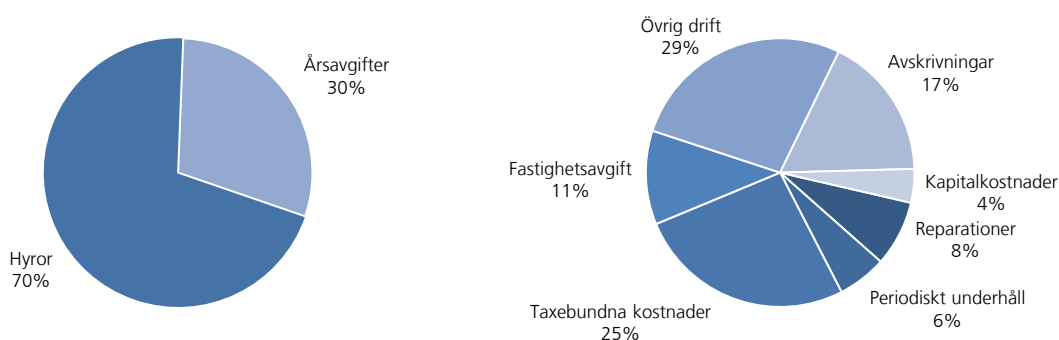
Föreningens ekonomi är fortsatt robust. Amorteringar följer plan och är ca 500.000 SEK per år. Föreningens lån är fortsatt alla rörliga och baseras på Stibor 3m då marknadsräntorna bedöms vara låga under lång tid. Mot bakgrund av föreningens goda ekonomi har styrelsen beslutat att sänka avgifterna från den 1 januari 2021. Den nya nivån är fortsatt tillräcklig för att hantera framtida planerat underhåll.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	970 334	1 643 285
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 386 219	2 234 823
Finansiella intäkter	16	2
Minskning kortfristiga fordringar	0	73 361
Balkongfond	7 975	7 975
Ökning av kortfristiga skulder	4 609	0
	2 398 818	2 316 161
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 523 461	1 817 932
Finansiella kostnader	74 671	66 016
Ökning av kortfristiga fordringar	53 306	0
Minskning av långfristiga skulder	519 700	519 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	585 463
	2 171 138	2 989 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 198 015	970 334
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	227 680	-672 951

*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 1 429 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

Föreningen har tecknat hyresavtal med ny hyresgäst Tandlökare Iulia Nunchievici AB. Den nya hyresgästen tillträder lokalen i januari 2021.

Efter genomförd energiutredning tillsammans med Stockholm Exergi så beslutades att utföra ett vattenbehandlingssystem på värmekretsen typ AquaHeatClean (L) och (S), även byte av befintlig styr mot Regin ExigoVido har genomförts.

Energideklaration (D) är utförd tillsammans med Anticimex.

Implementering av brandskyddsförslag framtagna av brandskyddskonsult BRIAB

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	292	292	292	292
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 297	2 062	2 042	2 058
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 834	5 050	5 266	4 942
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	16	12
Värmekostnad/m ² totalyta	111	115	120	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	37	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	21	19	20
Soliditet (%)	76	75	74	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	464	24	-2 326	394
Nettoomsättning (tkr)	2 314	2 194	2 233	2 246

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	1 606 777	331 800	0	1 274 977
Balkongfond	35 886	7 975	0	27 912
S:a bundet eget kapital	39 858 931	339 775	0	39 519 157
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-639 951	-331 800	23 649	-331 800
Årets resultat	464 327	464 327	-23 649	23 649
S:a ansamlad förlust	-175 624	135 527	0	-308 151
S:a eget kapital	39 683 307	472 302	0	39 211 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	464 327
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-308 151
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-331 800
summa balanserat resultat	-175 624

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	110 171
att i ny räkning överförs	-65 453

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 314 272	2 194 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 947	40 455
Summa rörelseintäkter		2 386 219	2 234 823
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 362 836	-1 430 010
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 839	-339 699
Personalkostnader	Not 6	31 785	-48 223
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-323 776	-327 228
Summa rörelsekostnader		-1 847 237	-2 145 160
RÖRELSERESULTAT		538 982	89 663
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 671	-66 016
Summa finansiella poster		-74 655	-66 014
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		464 327	23 649
ÅRETS RESULTAT		464 327	23 649

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	50 810 357	51 134 133
Summa materiella anläggningstillgångar	50 810 357	51 134 133
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	50 813 157	51 136 933
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	24 875	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 229 834	973 722
Summa kortfristiga fordringar	1 254 709	973 722
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 254 709	973 722
SUMMA TILLGÅNGAR	52 067 865	52 110 655

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 087 743	38 087 743
Kapitaltillskott		128 525	128 525
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 606 777	1 274 977
Balkongfond		35 886	27 912
Summa bundet eget kapital		39 858 931	39 519 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-639 951	-331 800
Årets resultat		464 327	23 649
Summa fritt eget kapital		-175 624	-308 151
SUMMA EGET KAPITAL		39 683 307	39 211 006
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 105 525	11 625 225
Summa långfristiga skulder		11 105 525	11 625 225
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	519 700	519 700
Leverantörsskulder		160 326	125 980
Skatteskulder		74 544	44 224
Övriga skulder		77 422	111 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	447 041	472 948
Summa kortfristiga skulder		1 279 033	1 274 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 067 865	52 110 655

Noter

Belopp anges i 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 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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättring -06	20 år	20 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Tak	30 år	30 år
Bredband	10 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	701 668	701 668
Hyror lokaler momspliktiga	803 432	642 789
Hyror lokaler	859 846	849 893
Hyresrabatt	-50 685	0
Öresutjämning	11	18
	2 314 272	2 194 368

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	30 946
Fakturerade kostnader moms	39 800	0
Extra statligt stöd	21 353	0
Återbäring försäkringsbolag	10 794	9 509
	71 947	40 455

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 714	45 946
	Fastighetsskötsel beställning	6 186	12 173
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 649	31 416
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 798	9 307
	Snöröjning/sandning	9 954	28 491
	Städning entreprenad	48 807	53 356
	Städning enligt beställning	3 332	4 618
	Mattvätt/Hyrmattor	22 363	21 215
	Hissbesiktning	5 362	5 228
	Myndighetstillsyn	13 150	1 770
	Bevakning	2 999	0
	Gemensamma utrymmen	2 966	17 266
	Gård	246	0
	Serviceavtal	62 635	11 253
	Förbrukningsmateriel	3 775	600
	Brandskydd	0	5 956
		268 936	248 596
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	26 772
	Lokaler	0	56 238
	Entré/trapphus	60 234	45 675
	Lås	4 151	394
	VVS	844	55 876
	Värmeanläggning/undercentral	26 310	25 420
	Ventilation	1 919	956
	Elinstallationer	8 307	17 507
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 930	0
	Hiss	31 773	46 328
	Skador/klotter/skadegörelse	0	656
		147 467	275 821
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	39 800	0
	Entré/trapphus	70 371	0
		110 171	0
	Taxebundna kostnader		
	El	52 312	56 222
	Värme	346 478	359 621
	Vatten	57 580	55 268
	Sophämtning/renhållning	33 251	32 617
		489 621	503 728
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 654	48 546
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	58 953
	Kabel-TV	44 883	44 727
	Bredband	42 236	42 329
		137 773	194 556
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	208 870	207 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 362 836	1 430 010

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	978
	Tele- och datakommunikation	4 154	2 098
	Juridiska åtgärder	10 155	30 527
	Inkassering avgift/hyra	450	1 700
	Hysesförluster	0	53 304
	Föreningskostnader	431	15 016
	Styrelseomkostnader	0	14 000
	Fritids- och trivselkostnader	878	5 746
	Förvaltningsarvode	109 185	107 557
	Administration	3 585	2 665
	Konsultarvode	0	106 108
		128 839	339 699
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 800	37 900
	Sociala kostnader	5 985	10 323
		31 785	48 223
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	174 544	174 544
	Förbättringar	149 232	152 684
		323 776	327 228

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-7 132 697	-6 805 469
	Årets avskrivningar enligt plan	-323 776	-327 228
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 456 473	-7 132 697
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 810 357	51 134 133
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 473 488	18 473 488
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 600 000	35 600 000
	Taxeringsvärde mark	75 000 000	75 000 000
		110 600 000	110 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 000 000	94 000 000
	Lokaler	16 600 000	16 600 000
		110 600 000	110 600 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	31 819	3 388
	Klientmedel hos SBC	1 198 015	970 334
		1 229 834	973 722
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 274 977	1 560 542
	Reservering enligt stadgar	331 800	331 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-617 365
	Vid årets slut	1 606 777	1 274 977

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,500 %	3 836 500	4 236 500	2021-12-14
Handelsbanken	0,500 %	1 562 100	1 578 500	2022-01-07
Handelsbanken	0,560 %	5 076 625	5 129 925	2021-02-10
Handelsbanken	0,500 %	1 150 000	1 200 000	2021-10-19
Summa skulder till kreditinstitut		11 625 225	12 144 925	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-519 700	-519 700	
		11 105 525	11 625 225	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 026 725 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	31 960 000	31 960 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	46 500
Sociala avgifter	0	14 610
Ränta	7 485	8 766
Avgifter och hyror	372 805	398 491
Vatten	4 589	4 581
	384 879	472 948

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 29/3 2021



Glenn Svarts
Ordförande



Johan Warbo
Kassör



Eva-Britt Larsson
Ledamot



Sverker Lindmark
Ledamot



Helena Palmgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2021



Johan Ehnбом
Intern revisor

BRF Inedal 13

Jag har granskat årsredovisningen för 2020. 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 2020-01-01 – 2020-12-31 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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se