

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Inedal 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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 Allians.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

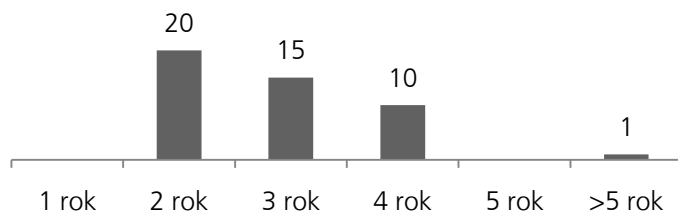
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1983.

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

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Naturgarn AB	168 kvm	2016-01-31
Vakant	134 kvm	Vakant
Personlig Tränare	55 kvm	2014-09-30
Vakant	0 kvm	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
OVK-besiktning	2009 - 2014	
Fönster, målning	2004 - 2014	Målning
Tvättstuga	2004 - 2014	Underhåll
Fönster, renovering	2004 - 2039	(-04 gjordes energispar och ljudisolerade glas) Renovering
Frånluftsfläktar (6 st)	2002 - 2032	Byte
Markytor	1983 - 2023	Omläggning av asfalt
Yttertak	1983 - 2023	Omläggning
Värmeundercentral, stamregler- o termostatventiler	1983 - 2018	Byte
Elstambyte	1983 - 2033	Byte
Rörstambyte	1983 - 2043	Byte
Hissmaskin	1983 - 2017	Byte, Helrenovering
Värmestammar o radiatorer	1930 - 2018	Byte

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör, kabel-TV	ComHem
Teknisk förvaltning	Lothumgruppen Partner and Property AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Trappstädning	Kixon Stockholm AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Toni Cakovski	Ledamot
Christina Elisabeth Redig	Ledamot
Anna Karolin Wallström	Ledamot
Niklas Navid Ohadian	Ledamot
Louise Cathrine Aspenberg	Ledamot
Dan Louis Schneider	Ledamot
Dan Rasmus Lindén	Ledamot
Johan Oskar Vilhelm Bergenudd	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer**

Solveig Turunen  
Anders Johansson

Godkänd revisor  
Ordinarie Intern

Solitär

#### **Valberedning**

Gunilla Ekström  
Monica Jellerbo  
Susanne Hörlin

Sammanställande  
Sammanställande

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-23.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Förutom löpande ärenden som att följa upp föreningens avtal, har styrelsen framför allt genomfört en omfattande entreprenad avseende fasadrenovering som har slutförts under verksamhetsåret. Entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning. Styrelsen har därefter iakttagit en del brister som har påtalats genom den konsult som föreningen anlitat. Styrelsen har också påtalat en del brister i konsultens arbete och har nått en uppgörelse med honom och entreprenören. Några frågor kvarstår vid skrivandet av verksamhetsberättelsen.

Det kan konstateras att styrelsen följt den underhållsplan som föreningen har antagit och har bedrivit föreningens verksamhet under året utan att behöva besluta om avgiftshöjningar. Däremot har föreningen tagit upp lån för att finansiera fasadrenoveringen.

Två av föreningens fyra lokaler är uthyrda.

Styrelsen har påbörjat planering av vissa delar av källaren där det för närvarande finns ett cykelutrymme.

4 överlåtelse av bostadsrätter har skett inom föreningen under verksamhetsåret

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

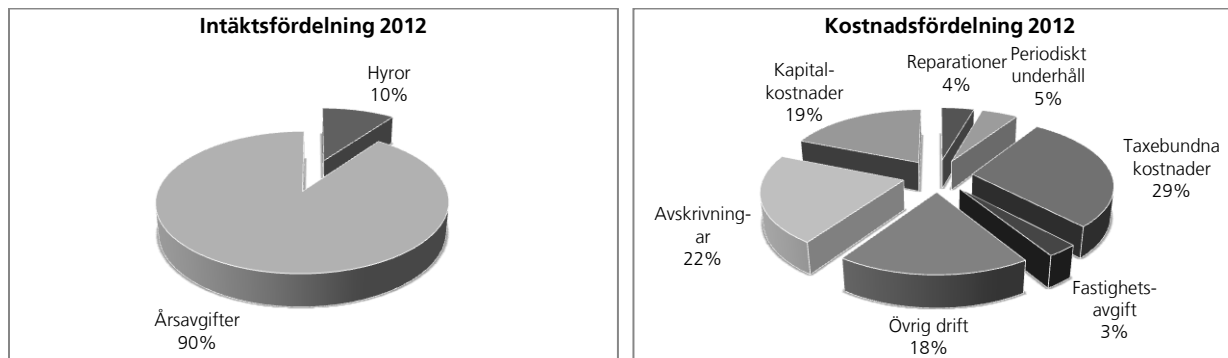
Inga större underhållsarbeten är planerade.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är stabil. Styrelsen arbetar med målsättningen att de beräknade kostnaderna i den reviderade underhållsplanen ska täckas utan förändring av årsavgifterna de närmsta åren. Under 2012 genomfördes en omfattande fasadrenovering som ökat föreningens lån vilket medfört ökade räntekostnader. Detta har delvis motverkats av det lägre ränteläget under 2012 och att styrelsen omförhandlat delar av lånen till en lägre ränta. Styrelsen har omförhandlat hyran för en av hyresgästerna i samband med att kontraktet löpte ut, vilket ökat intjäningen för föreningen. Styrelsen har i samband med att kontraktet för en annan av lokalerna löpt ut höjt hyran vilket medfört att befintlig hyresgäst flyttat ut. Ett intensivt arbete med att hitta en ny hyresgäst pågår.

För att finansiera fasadrenoveringen har lån om 3 050 000 kr tagits upp. Under året har amorteringar om 506 592 kr gjorts.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	557	555	516	552
Hyror/kvm hyresrättsyta	464	295	467	425
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 525	2 784	3 223	3 077
Elkostnad/kvm totalyta	20	24	25	22
Värmekostnad/kvm totalyta	128	118	127	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	9	12	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	111	122	101	112

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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	-136 608
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-979 909
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 556
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-1 338 073</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

**att i ny räkning överförs** 111 706

**-1 226 367**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 122 119	2 039 261
Övriga rörelseintäkter		9 744	6 800
		<b>2 131 863</b>	<b>2 046 061</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-154 225	-207 232
Reparationer		-100 030	-151 717
Periodiskt underhåll		-111 706	-135 460
Taxebundna kostnader		-649 861	-632 818
Övriga driftskostnader		-58 246	-57 565
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-69 945	-67 110
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-182 243	-171 981
Personalkostnader		-24 968	-43 157
Avskrivningar		-490 576	-444 008
		<b>-1 841 800</b>	<b>-1 911 049</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>290 062</b>	<b>135 012</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 070	1 714
Räntekostnader		-427 740	-469 168
		<b>-426 670</b>	<b>-467 454</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-136 608</b>	<b>-332 442</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 25 462 055	22 970 910
Pågående byggnation	Not 4 0	301 400
Maskiner och inventarier	Not 5 0	0
	<b>25 462 055</b>	<b>23 272 310</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	3 200	3 200
Reversfordringar	33 618	42 234
	<b>36 818</b>	<b>45 434</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>25 498 873</b>	<b>23 317 744</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	112 545	115 380
Övriga fordringar	7 055	1 083
Förutbetalda kostnader	Not 6 15 597	15 088
	<b>135 197</b>	<b>131 551</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	607 840	689 972
	<b>607 840</b>	<b>689 972</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>743 037</b>	<b>821 523</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 241 910</b>	<b>24 139 266</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		11 444 031	11 444 031
Upplåtelseavgifter		1 819 700	1 819 700
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 719 695	1 633 599
		<b>14 983 426</b>	<b>14 897 330</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 201 466	-782 928
Årets resultat		-136 608	-332 442
		<b>-1 338 073</b>	<b>-1 115 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 645 353</b>	<b>13 781 961</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	11 600 776	9 057 368
Övriga långfristiga skulder		20 000	0
		<b>11 620 776</b>	<b>9 057 368</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	506 592	506 592
Leverantörsskulder		109 720	449 032
Upplupna kostnader	Not 10	206 504	182 023
Förutbetalda avgifter och hyror		152 965	162 290
		<b>975 781</b>	<b>1 299 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>26 241 910</b>	<b>24 139 266</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	21 868 000	21 868 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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).

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.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,50%	1,50%
Soprum/Sophus	15 år	15 år
Fastighetsförbättringar	10 år	
Fasad	35 år	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 912 683	1 905 237
Hysesintäkter	209 436	134 024
	<b>2 122 119</b>	<b>2 039 261</b>

<b>Not 2</b>	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	37 211	44 472
Fastighetsskötsel enl beställn	4 119	6 059
Snöröjning/sandning	29 369	65 325
Städning entreprenad	75 841	69 774
Mattvätt/Hyrmattor	2 247	0
Hissbesiktning	3 188	3 188
Gård	0	4 292
Serviceavtal	0	8 184
Förbrukningsmateriel	0	5 938
Störningsjour och larm	2 250	0
	<b>154 225</b>	<b>207 232</b>



**Not 2 fortsättning**

<b>Reparationer</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighet förbättringar	0	16 077
Hyseslägenheter	0	3 625
Källare	8 875	0
Entré/trapphus	12 813	6 909
Lås	6 849	11 717
VVS	33 220	21 160
Värmeanläggning/undercentral	0	2 391
Ventilation	0	15 919
Elinstallationer	0	36 118
Hiss	20 994	13 092
Tak	0	24 710
Vattenskada	17 279	0
	<b>100 030</b>	<b>151 717</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	0	56 976
VVS	0	55 359
Ventilation	0	23 125
Tak	61 706	0
Fasad	50 000	0
	<b>111 706</b>	<b>135 460</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	78 791	92 734
Värme	493 046	455 953
Vatten	49 672	34 215
Sophämtning/renhållning	28 352	28 515
Grovsopor	0	21 401
	<b>649 861</b>	<b>632 818</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	46 283	45 818
Kabel-TV	11 963	11 747
	<b>58 246</b>	<b>57 565</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>69 945</b>	<b>67 110</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	324	259
Hysesförluster	32 500	0
Revisionsarvode extern revisor	34 313	39 250
Föreningskostnader	0	548
Styrelseomkostnader	0	540
Förvaltningsarvode	81 182	74 331
Förvaltningsarvoden övriga	9 138	6 748
Administration	3 286	3 204
Konsultarvode	16 200	41 802
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	5 300
	<b>182 243</b>	<b>171 981</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Not 2 fortsättning**

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	2012	2011
	10 831	34 989
Sociala kostnader	14 137	8 168
	<b>24 968</b>	<b>43 157</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	385 714	385 714
Förbättringar	104 862	58 294
	<b>490 576</b>	<b>444 008</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 841 800**                      **1 911 049**

**Not 3**

**2012-12-31**                      **2011-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	29 472 292	29 472 292
Nyanskaffningar	2 981 722	0
	<b>32 454 014</b>	<b>29 472 292</b>

**Utgående anskaffningsvärde**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-6 501 382	-6 057 374
Årets avskrivningar enligt plan	-490 576	-444 008
	<b>-6 991 959</b>	<b>-6 501 382</b>

**Utgående avskrivning enligt plan**

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**25 462 055**                      **22 970 910**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 2 250 000                      2 250 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	35 852 000	35 852 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	<b>73 852 000</b>	<b>73 852 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt**

**följande**

Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	852 000	852 000
	<b>73 852 000</b>	<b>73 852 000</b>

**Not 4**

**2012-12-31**                      **2011-12-31**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	0	301 400
	<b>0</b>	<b>301 400</b>

<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	42 920	42 920
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 920</b>	<b>42 920</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-42 920	-42 920
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 920</b>	<b>-42 920</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	15 597	15 088
	<b>15 597</b>	<b>15 088</b>

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	11 444 031	0	0	11 444 031
Upplåtelseavgifter	1 819 700	0	0	1 819 700
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 719 695	221 556	-135 460	1 633 599
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 983 426</b>	<b>221 556</b>	<b>-135 460</b>	<b>14 897 330</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 201 466	-221 556	-196 982	-782 928
Årets resultat	-136 608	-136 608	332 442	-332 442
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 338 073</b>	<b>-358 164</b>	<b>135 460</b>	<b>-1 115 369</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 645 353</b>	<b>-136 608</b>	<b>0</b>	<b>13 781 961</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	1 633 599	1 617 092
Reservering enligt stadgar	221 556	221 556
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-135 460	-205 049
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 719 695</b>	<b>1 633 599</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	3,780 %	2 293 912	2 317 520	2015-03-30
Stadshypotek AB	3,780 %	2 233 456	2 256 440	2015-03-30
Stadshypotek AB	2,890 %	1 500 000	1 500 000	2014-09-01
Stadshypotek AB	5,310 %	2 530 000	2 990 000	2018-04-30
Stadshypotek AB	2,670 %	500 000	500 000	2013-12-01
Stadshypotek AB	2,770 %	300 000	0	2099-12-31
Stadshypotek AB	3,260 %	1 000 000	0	2014-06-30
Stadshypotek AB	3,100 %	900 000	0	2014-06-30
Handelsbanken Hypotek	2,700 %	850 000	0	2013-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 107 368</b>	<b>9 563 960</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-506 592</b>	<b>-506 592</b>	
		<b>11 600 776</b>	<b>9 057 368</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 574 408 Kr.

<b>Not 10</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	8 472	13 865
Värme	85 044	55 887
Extern revisor	25 500	25 000
Arvoden	24 000	34 166
Ränta	53 672	53 105
Vatten	2 276	0
Arbetsgivaravgifter	7 540	0
	<b>206 504</b>	<b>182 023</b>

STOCKHOLM den / 2013

Louise Cathrine Aspenberg  
Ledamot

Johan Oskar Vilhelm Bergenudd  
Ledamot

Toni Cakovski  
Ledamot

Dan Rasmus Lindén  
Ledamot

Niklas Navid Ohadian  
Ledamot

Christina Elisabeth Redig  
Ledamot

Dan Louis Schneider  
Ledamot

Anna Karolin Wallström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Solveig Turunen  
Godkänd revisor

Anders Johansson  
Intern revisor