

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Toni Cakovski	Ledamot
Sara Gunilla Ekström	Ledamot
Carina Aina Kristin Hardsjö	Ledamot
Elin A I Norström Gylleby	Ledamot
Beatrice Elisabeth Olsson	Ledamot
Hans Inge Persson	Ledamot
Ingrid Sandklef Lindberg	Ledamot
Carl Ebbe Niclas Billy Thorstenson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Solveig Turunen	Ordinarie Extern	Solitär
Anders Johansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Farid Harake
Susanne Hörlin
Eva Merry

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INEDAL 3	1981	Stockholm

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

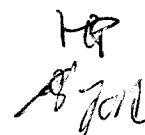
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1983.

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

Lägenheter och lokaler

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

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Naturgarn AB	168 m ²	2016-01-31
Bunmak Somjit Chaiyaphapchampoo	140 m ²	2016-06-01
Personlig Tränare	55 m ²	2017-11-30
Vakant	65 m ²	Vakant



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning balkongdörrar och fönster trappuppgångar	2014 - 2024	Målning
Målning fönsterbleck längst ner	2014 - 2024	Målning
Fasad och stuprör	2012 - 2042	Renovering
Sopsugssystem installerat	2010 - 2040	
Trapphus	2009 - 2024	Målning
Fönster, målning	2004 - 2019	Målning
Fönster, renovering	2004 - 2039	(-04 gjordes energispar och ljudisolerade glas) Renovering
Tvättstuga underhåll	2014 - 2024	Underhåll
Frånluftsfläktar (6 st)	2002 - 2032	Byte
Hissmaskin	2014 - 2044	Byte, Helrenovering
Elstambyte	1983 - 2033	Byte
Värmeundercentral, stamregler- o termostatventiler	1983 - 2018	Byte
Yttertak	1983 - 2023	Omläggning
Markytor	1983 - 2023	Omläggning av asfalt
Rörstambyte	1983 - 2043	Byte
Värmestammar o radiatorer	1930 - 2018	Byte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dagvatten	2015	Kontroll och ev. åtgärd
OVK besiktning	2015	
Yttertak tegelomläggning & målning. Besiktning först	2016	
Målning av plåttak	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Retro Fastighetsförvaltning AB
Internetleverantör, kabel-TV	ComHem
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB samt TM Hiss AB
Trappstädning	EKA Städ
Hissbesiktning	HSAB
Reno Norden/Reima	Avfallshantering
Montageservice	
TS-gruppen	Takskottning

Övrig information

Föreningen har under året upphandlad ny Ekonomisk förvaltare. Valet föll på Hem och Fastighet som tar över förvaltningen från 2015.

Föreningens ekonomi

Bokföringsnämnden(BFN) har under året ändrat i deras rekommendationer avseende avskrivningar.

Bostadsrättsföreningar har haft att ta ställning till två olika regelverk benämnda K2 och K3.

- K2 innebär att fastigheten avskrivs linjärt med minst 1% per år medan reparationer/underhåll aktiveras direkt i resultaträkningen. Enbart ombyggnader/tillbyggnader som ger en värdehöjning av fastigheten kan aktiveras som avskrivningar. De avskrivningar som aktiverats före 2014 skall även fortsättningsvis skrivas av enligt plan.

- K3 innebär att fastigheten avskrivs linjärt med minst 1% per år och att fastigheten skall beskrivas i komponenter och avskrivningar tillämpas på varje komponent enligt beräknad livslängd.

Föreningen har beslutat att använda K2 regelverket.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Målning av fönster och balkongdörrar i trapphusen samt fönsterbleck på nedre planet genomfördes under våren.

Hissen Kungshomsstrand fick körförbud ut efter att nya regler utfärdades av Stadsbyggnadskontoret avseende den typen av motorkonstruktion. Upphandling av nytt maskineri och styrsystem gjordes i juni/juli och därigenom fick föreningen löfte att använda hissen till renoveringen påbörjades. Installation av nytt maskineri och styrsystem genomfördes under september och hissen besiktigades därefter och godkändes.

Under sommaren har ett antal åskväder drabbat Stockholm vilket resulterat i ett flertal översvämningar i innerstaden och föreningen blev drabbad. Vid det senaste skyfallet i september översvämmades lokalerna med ingång från Inedalsgatan samt tvättstugan och elcentralen. Renovering genomfördes under slutet av november/början av december. Kostanden för att återställa uppgick till 461 809 varav försäkringsbolaget återbetalat 415 628.

Under våren 2015 måste dagvattensystemet gås igenom och eventuellt åtgärdas. Stockholm vatten har även påbörjat en utredning avseende deras kapacitet att ta hand om dagvattnet. Om de har någon skuld i det hela vet föreningen inte förrän egen kapacitet klarlagts.

Händelser efter året

Med anledning av vattenskadan, dagvatten, måste dagvattensystemet ses över och sannolikt åtgärdas med nya avloppsrör och eventuellt förstärkas med pumpar.

OVK besiktning genomfördes under januari 2015.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011
Soliditet (%)	53	53	52	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-267	-17	-137	-332
Nettoomsättning (tkr)	2 182	2 160	2 132	2 046
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	557	557	555
Hyror/m ² hyresrättsyta	608	526	464	295
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 337	3 377	3 525	2 784
Elkostnad/m ² totalyta	19	23	20	24
Värmekostnad/m ² totalyta	98	128	128	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	13	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	114	111	122

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-267 383
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 478 371
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 996
summa ansamlad förlust	<u>-1 980 750</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	439 550
att i ny räkning överförs	<u>-1 541 200</u>

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

Resultaträkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 182 248	2 149 950
Övriga rörelseintäkter	Not 2	442 872	9 933
		2 625 121	2 159 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 149 624	-253 146
Driftkostnader	Not 4	-690 490	-792 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 873	-137 204
Personalkostnader	Not 6	-6 993	-638
Avskrivningar	Not 7	-555 805	-555 805
		-2 503 785	-1 739 788
RÖRELSERESULTAT		121 336	420 095
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 332	1 435
Räntekostnader		-390 051	-438 538
Finansiellt resultat		-388 719	-437 103
Resultat efter finansiella poster		-267 383	-17 008
ÅRETS RESULTAT		-267 383	-17 008

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	24 350 444	24 906 250
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		24 350 444	24 906 250
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	3 200	3 200
Andra långfristiga fordringar		16 386	25 002
		19 586	28 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 370 030	24 934 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		31 349	24 852
Övriga fordringar		3 080	115 673
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	415 628	16 502
		450 057	157 027
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		119 498	0
SBC klientmedel i SHB		487 083	571 658
		606 581	571 658
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 056 638	728 685
SUMMA TILLGÅNGAR		25 426 668	25 663 137

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 263 731	13 263 731
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 077 981	1 842 985
		15 341 712	15 106 716
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 713 368	-1 461 363
Årets resultat		-267 383	-17 008
		-1 980 751	-1 478 372
SUMMA EGET KAPITAL		13 360 962	13 628 345
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 944 092	11 094 184
Övriga långfristiga skulder		19 500	20 000
		10 963 592	11 114 184
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	520 092	506 592
Leverantörsskulder		393 015	63 291
Övriga skulder		24 810	35 687
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	164 197	315 039
		1 102 114	920 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 426 668	25 663 137
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	21 868 000	21 868 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	66,6 år	66,6 år
Fasad	35,0 år	35,0 år
Soprum/Sophus	15 år	15 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

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

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 912 680	1 912 680
	Hyror lokaler	256 462	235 270
	Hyror förråd	13 107	2 000
		2 182 248	2 149 950
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Hysesrabatt	-3 250	0
	Öresutjämning	13	12
	Försäkringsersättning	415 628	0
	Återbäring Allframtid	10 480	9 920
	Övriga intäkter	20 001	0
		442 872	9 933

Handwritten signature and date: 2014

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 609	44 654
	Fastighetsskötsel beställning	7 379	3 131
	Städning entreprenad	45 125	53 575
	Städning enligt beställning	6 675	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	5 967
	Hissbesiktning	16 819	3 281
	Gemensamma utrymmen	0	2 654
	Gård	9 711	4 389
	Serviceavtal	4 750	0
	Förbrukningsmateriel	815	667
	Fordon	1 905	0
		144 788	118 318
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 780	0
	Brf Lägenheter	0	65 250
	Gemensamma utrymmen	4 353	0
	Tvättstuga	22 680	0
	Sophantering/återvinning	1 738	3 476
	Entré/trapphus	2 885	7 164
	Lås	11 173	5 526
	VVS	26 264	0
	Elinstallationer	3 426	6 385
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 000
	Hiss	28 015	32 944
	Skador/klotter/skadegörelse	9 188	3 833
	Vattenskada	435 784	2 250
		565 286	134 828
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	350 175	0
	Fönster	89 375	0
		439 550	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 149 624	253 146

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	71 998	89 615
	Värme	377 595	492 910
	Vatten	49 471	51 389
	Sophämtning/renhållning	33 014	29 476
		532 078	663 390
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 078	48 600
	Kabel-TV	12 032	12 025
		89 110	60 625
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 302	68 980
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	690 490	792 995

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	369	324
	Revisionsarvode extern revisor	-9 250	30 000
	Föreningskostnader	12 500	1 500
	Fritids och Trivselkostnader	1 182	3 746
	Förvaltningsarvode	82 716	80 756
	Administration	2 237	2 673
	Korttidsinventarier	0	500
	Konsultarvode	0	12 405
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 120	5 300
		100 873	137 204

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 993	3 000
	Sociala kostnader	0	-2 362
		6 993	638

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	385 714	385 714
	Förbättringar	170 091	170 091
		555 805	555 805

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 454 014	32 454 014
	Utgående anskaffningsvärde	32 454 014	32 454 014
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 547 764	-6 991 959
	Årets avskrivningar enligt plan	-555 805	-555 805
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 103 570	-7 547 764
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 350 444	24 906 250
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 250 000	2 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 332 000	38 332 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
		78 332 000	78 332 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
	Lokaler	1 332 000	1 332 000
		78 332 000	78 332 000

JK
B-7118

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 920	42 920
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 920	42 920
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 920	-42 920
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 920	-42 920
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014-12-31	2013-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 200	3 200
		3 200	3 200

Not 11	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	16 502
	Ersättning vattenskada	415 628	0
		415 628	16 502

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 444 031	0	0	11 444 031
Upplåtelseavgifter	1 819 700	0	0	1 819 700
Fond för yttre underhåll	2 077 981	234 996	0	1 842 985
S:a bundet eget kapital	15 341 712	234 996	0	15 106 716
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 713 368	-234 996	-17 008	-1 461 363
Årets resultat	-267 383	-267 383	17 008	-17 008
S:a ansamlad förlust	-1 980 751	-502 379	0	-1 478 372
S:a eget kapital	13 360 961	-267 383	0	13 628 345

JP
9/7/17

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014-12-31	2013-12-31
	Vid årets början	1 842 985	1 719 695
	Reservering enligt stadgar	234 996	234 996
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-111 706
	Vid årets slut	2 077 981	1 842 985

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkorsändringsdag
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
	Handelsbanken	3,780 %	2 246 696	2 270 304	2015-03-30
	Handelsbanken	3,780 %	2 187 488	2 210 472	2015-03-30
	Handelsbanken	1,740 %	1 500 000	1 500 000	2015-09-01
	Handelsbanken	5,310 %	1 610 000	2 070 000	2018-04-30
	Handelsbanken	1,430 %	500 000	500 000	2015-12-01
	Handelsbanken	1,620 %	300 000	300 000	2015-03-30
	Handelsbanken	2,020 %	1 000 000	1 000 000	2016-06-30
	Handelsbanken	2,020 %	900 000	900 000	2016-06-30
	Handelsbanken	1,520 %	850 000	850 000	2016-12-01
	Handelsbanken	1,750 %	370 000	0	2015-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		11 464 184	11 600 776	
	<u>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</u>		-520 092	-506 592	
			10 944 092	11 094 184	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 863 724 kr.

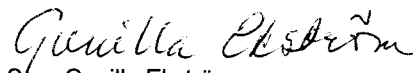
Not 15	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	7 657
	Värme	0	64 511
	Vatten	0	3 434
	Extern revisor	0	25 500
	Arvoden	8 001	8 001
	Ränta	38 865	47 771
	Förutbetalda Hyror & Avgifter	117 331	158 165
		164 197	315 039

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31, 3 2015



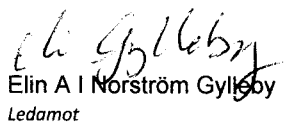
Toni Cakovski
Ledamot



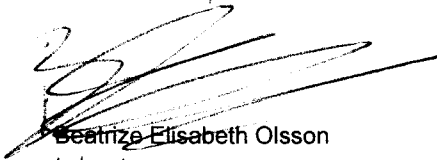
Sara Gunilla Ekström
Ledamot




Carina Aina Kristin Hardsjö
Ledamot



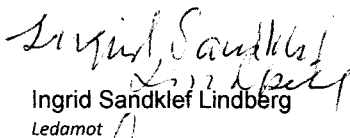
Elin A I Norström Gyllenberg
Ledamot



Beatrice Elisabeth Olsson
Ledamot



Hans Inge Persson
Ledamot



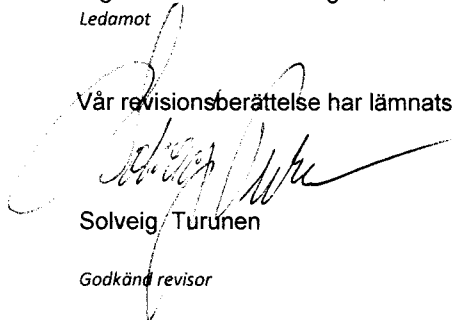
Ingrid Sandklef Lindberg
Ledamot



Carl Ebbe Niclas Billy Thorstenson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

7, 4 2015



Solveig Turunen
Godkänd revisor



Anders
Johansson
Intern revisor