allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Inedal 16

716419-8215

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inedal 16, 716419-8215, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Inedal 16 är en äkta bostadsrättsförening med 109 lägenheter, varav 6 upplåts med hyresrätt. I föreningen finns flera lokalhyresgäster som bidrar till föreningens intäkter. Fastigheten är belägen centralt på Kungsholmen, vilket gör att efterfrågan på lägenheter är stor.

Gården är stor jämfört med många andra gårdar i innerstan, vilket skapar luft och avstånd mellan huskropparna. Föreningen ligger vid Fridhemsplan, där finns det mataffärer, stombusslinjer samt tunnelbanans gröna och blåa linje. Om man har bil så har föreningen ett eget garage i två plan. Hyran är för närvarande 800 kr/mån för föreningens medlemmar.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permantent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna samt Bostadsrätterna.

Trappombud
Medlemmarna i styrelsen har agerat trappombud för kontakt med medlemmar.

Tvättstuga
Föreningen har en modern tvättstuga med fem tvättmaskiner. Dessutom finns två torktumlare, ett torkrum samt mangel. Det finns även en grovtvättmaskin.

Föreningens hemsida
För bland annat detaljerad information om stadgar, trivselregler och nyheter har föreningen en egen hemsida där medlemmarna kan ta del av all information om föreningen. De som inte har tillgång till internet kan på egen begäran få en utskriven version av viktig information från styrelsen. Under 2017 har styrelsen fortsatt uppdatera föreningens hemsida med nyheter. Vi har även börjat skicka ut informationsbrev digitalt, i början på 2018 avslutar vi den fysiska utdelningen av informationsbrev helt (undantag för dem som fortfarande vill ha det).

Miljöpåverkan
Stockholms miljöförvaltning utövar tillsyn av köldmedelanläggningen i fastigheten enligt miljöbalken. Anläggningen förser några av lokalhyresgästerna med kyld luft.

Bredbandsanslutning
Föreningen är ansluten till fiberstadsnätet för internetåtkomst. Samtliga lägenheter och lokaler har möjlighet att ansluta till internet via Ownit bredband.
Bredband 100Mbit/s och IP telefoni ingår i avgiften till föreningen. Det finns även möjlighet att beställa IP-TV och snabbare anslutning för ökad valfrihet till de boende.
överraskningar inträffade under året.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter			
Agneta Hagberg		Ordförande	2018
Tina Skönstedt		Ledamot	2018
Robert Andersson		Ledamot	2018
Thomas Lindberg		Ledamot	2018
Fredrik Weglert		Ledamot	2019
Mikael Kröckel		Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter			
Ewa Åkerlind	(avgick under 2017)	Suppleant	2018
Sarah Berwick		Suppleant	2018
Daniel Bergh		Suppleant	2018
Ordinarie revisorer			
Jan-Ove Brandt, KPMG		Auktoriserad revisor	
Valberedning			
Per Skönstedt			
Fredrik Hellman			

Utöver styrelsens medlemmar har ett par boende i föreningen hjälpt till med olika sysslor.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inedal 16 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 109 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaden är uppförd 1978. Fastighetens adress är Fleminggatan 36-38, Inedalsgatan 9-11 och Kronobergsgatan 12-14.

Föreningen upplåter 103 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter, 7 lokaler och 82 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rokv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	1	26	58	23

Total tomtarea:	3 177 kvm
Total bostadsarea:	8 780 kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 338 kvm
- varav hyresrättsarea:	442 kvm
Total lokalarea:	3 012 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Löptid/kontraktslängd
Bridgeklubben S:t Erik	2020-09-30
Starck & Partner AB	2019-06-30
Japan Photo Sverige AB	2018-12-31
Kvinnors Rätt	2020-12-31
Kungsholmens Stadsdelsförvaltning	2019-12-31
Kungsholmens Autocenter HB	2018-09-30
Hi3G Access AB (antenn)	2018-12-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och SVEFAB har biträtt styrelsen med tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Föreningen har följande väsentliga avtal:	
Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
SVEFAB	Teknisk förvaltning
WM Tak och Fasad	Vinterrenhållning
Com Hem	Kabel-TV
Ownit Bredband	Bredband
SIMH	Städavtal
HSB	Markskötsel
Ellevio Energikundservice	El-avtal avseende volym
Stockholm Exergi (tidigare Fortum Värme)	Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 466 356 kr och planerat underhåll för 619 671 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av Bredablick Fastighetspartner. Planen har varit grund för underhåll av fastigheten och dess lokaler samt i budgetarbetet. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 313 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 111 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av spillvattenledningar och stålräcken. Planeringen av renovering av hyreslägenheter har även inletts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Stämmor

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2017 samt extra föreningsstämma 26 juni 2017 i Bridgeklubben S:t Erik. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft kontinuerliga möten med föreningens tekniska förvaltare SVEFAB, med föreningens ekonomiska förvaltare Bredablick Förvaltning i Sverige AB samt med HSB Mark som sköter om innergårdarna.

Medlemsaktiviteter

I slutet av augusti bjöd föreningen som vanligt medlemmarna på gårdsmingel med grillkorv och kaffe. Ett bra och trevligt sätt att lära känna sina grannar.

OVK

Under året har återstående punkter från senaste OVK åtgärdats och kontrollerats.

Årets underhåll

Föreningen har bland annat bidragit ekonomiskt till renoveringen av köket i Bridgelokalen med avseende på de delar som åligger fastighetsägaren.

Överlåtelser

Under 2017 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid årets ingång hade föreningen 170 medlemmar.
17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 170 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna sänktes med 5 %.

Styrelsen bedömer att föreningen har en god ekonomi och har under året följt budget och amorterat drygt 12 Mkr. Styrelsen gör vidare bedömningen att kommande planerat underhåll, mindre akuta reparationer samt de planerade renoveringarna av 6 hyreslägenheter kommer rymmas i underhållsfonden och budget samtidigt som vi planerar extra amorteringar på 3-5 Mkr/år.

Kommentar till årets resultat
Föreningen uppvisar även detta år ett positivt resultat. Årets resultat redovisas till 2 257 313 kr efter skatt. Det positiva resultatet kan primärt hänföras till att balans mellan intäkter och kostnader föreligger och att inga negativa

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

Nyckeltal	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	11 230	11 627	11 089
Resultat efter finansiella poster	2 257	2 310	-1 529
Förändring av underhållsfond	689	1 265	1 000
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 948	2 330	-1 244
Soliditet %	65	62	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	556	570	717
Bostadshyra kr / kvm	1 169	1 151	1 268
Driftskostnad, kr / kvm	345	357	286
Ränta, kr / kvm	132	184	171
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	111	152	85
Lån, kr / kvm	6 413	7 458	6 506
Snittränta (%)	2,06	2,46	2,64

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Vid årets början	**155 367 754**	**6 138 562**	**-18 545 076**	**2 309 958**
Disposition enligt föreningsstämma			2 309 958	-2 309 958
Avsättning till underhållsfond		1 313 000	-1 313 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-623 728	623 728	
Årets resultat				2 257 313
Vid årets slut	**155 367 754**	**6 827 834**	**-16 924 390**	**2 257 313**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-16 235 118
Årets resultat före fondförändring	2 257 313
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 313 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	623 728
Summa över/underskott	-14 667 077

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-14 667 077**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	*1*	10 470 000	10 870 018
Övriga rörelseintäkter	*2*	759 729	757 173
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 229 729	11 627 191
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3,4,5*	-5 149 698	-4 969 703
Övriga externa kostnader	*6*	-682 343	-684 072
Personalkostnader	*7*	-206 067	-215 041
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-1 379 773	-1 285 567
Summa rörelsekostnader		-7 417 881	-7 154 383
Rörelseresultat		3 811 848	4 472 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		691	2 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 555 226	-2 165 463
Summa finansiella poster		-1 554 535	-2 162 850
Resultat efter finansiella poster		2 257 313	2 309 958
Årets resultat		2 257 313	2 309 958

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	218 353 192	219 706 330
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	142 043	168 678
Summa materiella anläggningstillgångar		218 495 235	219 875 008
Summa anläggningstillgångar		218 495 235	219 875 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		233 602	40 738
Övriga fordringar		99 018	92 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	180 274	343 413
Summa kortfristiga fordringar		512 894	476 965
Kassa och bank	*12*	6 407 177	15 637 420
Summa omsättningstillgångar		6 920 071	16 114 385
SUMMA TILLGÅNGAR		225 415 306	235 989 393

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 367 754	155 367 754
Underhållsfond		6 827 834	6 138 562
Summa bundet eget kapital		162 195 588	161 506 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 924 390	-18 545 076
Årets resultat		2 257 313	2 309 958
Summa fritt eget kapital		-14 667 077	-16 235 118
Summa eget kapital		147 528 511	145 271 198
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*13,14*	75 302 852	87 944 852
Summa långfristiga skulder		75 302 852	87 944 852
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13,14*	321 000	-
Leverantörsskulder		543 596	529 644
Skatteskulder		53 614	-
Övriga skulder		219 476	288 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	1 446 257	1 955 003
Summa kortfristiga skulder		2 583 943	2 773 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 415 306	235 989 393

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 811 848	4 472 808
Avskrivningar	1 379 773	1 285 567
	5 191 621	**5 758 375**
Erhållen ränta	691	2 613
Erlagd ränta	-1 555 226	-2 165 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**3 637 086**	**3 595 525**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-35 929	-20 575
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-510 400	5 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 090 757**	**3 580 312**
Investeringverksamheten		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 951 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**3 951 000**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder (välj en dessa)	-12 321 000	-321 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-12 321 000**	**-321 001**
Årets kassaflöde	**-9 230 243**	**7 210 311**
Likvida medel vid årets början	**15 637 420**	**8 427 109**
Likvida medel vid årets slut	**6 407 177**	**15 637 420**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	125 år
Inventarier och installationer	10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Årsavgifter bostäder	4 636 960	4 751 103
Hyror bostäder	516 753	508 572
Hyror lokaler	4 405 280	4 356 936
Hyror p-platser/garage	791 104	784 481
Övriga objekt	119 903	468 926
Summa	**10 470 000**	**10 870 018**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Vatten	160 475	157 084
Uppvärmning	65 972	65 972
Debiterad fastighetsskatt	421 908	406 672
Överlåtelseavgifter	10 056	7 756
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 461	-
Övriga intäkter	84 857	119 689
Summa	**759 729**	**757 173**

Not 3 Reparationer

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Bostäder	16 080	5 451
Lokaler	92 486	22 535
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 862	14 853
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 017	688
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	41 600	47 895
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 361
VA & sanitet, installationer	64 486	33 950
Värme, installationer	40 998	17 650
Ventilation, installationer	95 304	2 983
El, installationer	16 994	10 868
Tele/TV/porttelefon, installationer	458	1 670
Hiss	19 110	24 203
Övriga installationer	545	4 223
Huskropp	1 606	229
Markytor	918	26 992
P-platser/garage	6 366	12 410
Vattenskador	30 092	-
Klottersanering	7 389	6 336
Skadedjur	2 045	-
Summa	**466 356**	**234 297**

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Bostäder	2 590	-7 043
Lokaler	477 943	-
VA & sanitet, installationer	105 475	-
Värme, installationer	-	69 018
Ventilation, installationer	-	168 678
Hiss	22 500	291 250
Huskropp, fasader	11 163	-
Summa	**619 671**	**521 903**

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Fastighetsskatt	700 536	674 699
Fastighetsförvaltning	408 390	267 320
Städning	295 585	291 334
OVK	-	29 820
Besiktningskostnader	14 117	18 472
Snöröjning	-20 957	189 101
Serviceavtal	100 067	100 912
Förbrukningsmaterial	6 342	37 267
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 068	50 721
El	314 538	313 488
Uppvärmning	1 484 841	1 518 223
Vatten och avlopp	218 459	218 743
Avfallshantering	234 984	241 575
Fastighetsförsäkring	113 214	114 047
Systematiskt brandskyddsarbete	22 495	1 273
Hyressättningsavgift	1 112	1 112
Kabel-TV	29 469	28 752
Internet	116 411	116 644
Summa	**4 063 671**	**4 213 503**

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Hyra lokaler	378 012	368 852
Kontorsmateriel och trycksaker	1 577	-
Tele och post	12 179	9 382
Förvaltningskostnader	210 730	177 281
Revision	16 750	16 288
Jurist- och advokatkostnader	-	4 525
Bankkostnader	2 520	5 955
IT-tjänster	6 016	12 662
Övriga externa tjänster	37 479	76 052
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 997	7 520
Övriga externa kostnader	12 083	5 555
Summa	**682 343**	**684 072**

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Styrelsearvoden	156 800	155 050
Övriga arvoden	-	8 579
Summa	**156 800**	**163 629**
Sociala avgifter	49 267	51 412
Summa	**206 067**	**215 041**

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Byggnader	1 353 138	1 258 933
Inventarier, maskiner och installationer	26 635	26 634
Summa	**1 379 773**	**1 285 567**

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	160 103 339	160 103 339
-Mark	73 158 461	73 158 461
	233 261 800	233 261 800
Utgående anskaffningsvärden	**233 261 800**	**233 261 800**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-13 555 470	-12 296 537
	-13 555 470	-12 296 537
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 353 138	-1 258 933
	-1 353 138	-1 258 933
Utgående avskrivningar	**-14 908 608**	**-13 555 470**
Redovisat värde	**218 353 192**	**219 706 330**
Varav		
Byggnader	145 194 731	146 547 869
Mark	73 158 461	73 158 461
Taxeringsvärden		
Bostäder	241 000 000	241 000 000
Lokaler	50 000 000	50 000 000
Totalt taxeringsvärde	**291 000 000**	**291 000 000**
Varav byggnader	*120 000 000*	*120 000 000*

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	266 342	266 342
	266 342	266 342
Utgående anskaffningsvärden	**266 342**	**266 342**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-97 664	-71 030
	-97 664	-71 030
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-26 635	-26 634
	-26 635	-26 634
Utgående avskrivningar	**-124 299**	**-97 664**
Redovisat värde	**142 043**	**168 678**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förutbetald försäkring	47 728	36 849
Övriga förutbetalda kostnader	132 546	306 563
	180 274	**343 412**

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	*2016-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	6 203 267	8 800 170
Transaktionskonto SEB	203 910	6 774 471
Checkkonto Handelsbanken	-	1 013
Sparkonto Handelsbanken	-	31 041
Checkkonto Handelsbanken	-	30 725
	6 407 177	**15 637 420**

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	321 000	321 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 284 000	1 284 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	74 018 852	86 339 852
	75 623 852	**87 944 852**

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetslån	75 623 852	87 944 852
Summa	**75 623 852**	**87 944 852**

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	2,26 %	2020-12-28	8 834 282	-	301 400	8 532 882
SEB	0,38 %	Rörligt	20 398 206	-	12 019 600	8 378 606
SEB	1,89 %	2021-03-28	19 682 362	-	-	19 682 362
SEB	3,02 %	2018-02-28	19 675 002	-	-	19 675 002
SEB	1,65 %	2019-12-28	19 355 000	-	-	19 355 000
			87 944 852	**-**	**12 321 000**	**75 623 852**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	206 067	203 767
Upplupna räntekostnader	41 947	46 110
Förutbetalda intäkter	932 395	1 339 158
Upplupna driftskostnader	248 973	334 079
Upplupna revisionsarvoden	16 875	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	14 889
	1 446 257	**1 955 003**

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
I eget förvar	2 137 000	2 137 000
Summa ställda säkerheter	**102 137 000**	**102 137 000**

Eventualförpliktelser

	Inga	*Inga*
Eventualförpliktelser		
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Underskrifter

Stockholm 2018-05-15

Agneta Hagberg

Tina Skönstedt

Robert Andersson

Thomas Lindberg

Fredrik Weglert

Mikael Kröckel

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-16

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Inedal 16, org. nr 716419-8215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Inedal 16 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

allabrf.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Inedal 16 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 16 maj 2018

Jan-Ove Brandt

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

allabrf.se