

Bostadsrättsföreningen Inedal 16

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Inedal 16
716419-8215
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inedal 16, 716419-8215, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Daniel Lantto	Ordförande	2020
Göran Nilsson(Avgick juni 2019)	Ledamot	2020
Mikael Kröckel(Avgick januari 2020)	Ledamot	2021
Tina Skönstedt	Ledamot	2021
Inger Karlsson	Ledamot	2021
Desirée Veschetti	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Kerim Boutraba Nielsen	Suppleant	2020
Lily Nazli Tavorsian	Suppleant	2020

Utöver styrelsens medlemmar har boende i föreningen varit behjälpliga med öppethållning av grovsoprummet.

Ordinarie revisorer

Torgny Kvist, Sonora AB	Auktoriserad revisor	2020
-------------------------	----------------------	------

Valberedning

Britt Rundgren
Per Skönstedt
Per Lagergren

Firmateckning

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



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 Kronobergsatan 12-14.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	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:	3 054 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Bridgeklubben S:t Erik	1 035 kvm	2026-09-30
Starck & Partner AB	300 kvm	2022-06-30
Japan Photo Sverige AB	385 kvm	2021-12-31
Kvinnors Rätt	75 kvm	2020-12-31
Kungsholmens Stadsdelsförvaltning	435 kvm	2022-12-31
Kungsholmens Autocenter HB	648 kvm	2021-12-31
Hi3G Access AB (antenn)	3 kvm	2020-12-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen men inte kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Svealands Fastighetsteknik AB har gjort detsamma när det gäller teknisk förvaltning.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Svealands Fastighetsteknik AB	Teknisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
Ownit Bredband	Bredband
Svealands Fastighetsteknik AB	Städning
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
HSB	Markskötsel
WM Tak och Fasad	Snöskotning tak



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 648 094 kr och planerat underhåll för 400 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-02-24 av Bredablick Fastighetspartner. Styrelsen har under år 2019 reviderat underhållsplanen och arbetat vidare med långsiktig planering av underhåll av fastigheten och dess lokaler.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts 1 314 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 111 kr per kvm.

Större planerade renoveringar/underhåll inom 5 år (ingen inbördes ordning)

- Balkonger
- Laddningsstationer för el-bilar
- Spolning av spillvattenledningar
- Byte av armaturer i trapphus
- Storstädning av tvättstuga och källargångar
- Inköp av ny mattmaskin till tvättstugan
- Renovering övre gård

Tidigare utfört underhåll

	År
Nya hissar 9A, 9B, 9C och 9D	2015
Större renovering av den nedre innergården	2014
Nya hissar i trappuppgångarna 9E, 9F och 36B	2014
Fönsterbyte	2014
Fasadrenovering	2014
Trapphusrenovering	2013
Takrenovering	2012/2013
Dörrar och elektroniskt låssystem	2012
Installation fiberbredband	2012
Ventilationssystem, separering lägenheter och lokaler	2010/2011
Upprustning av lekplats på innergården	2009
Nya hissar 36C och 9A	2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Hemsida

Adressen till föreningens hemsida är www.inedal16.se. Där kan medlemmarna ta del av närmare information om föreningen.

Parkeringsplats för el-bil

Styrelsen har arbetat med att möjliggöra laddstationer för el-bilar i garaget. Eftersom el-platserna måste samlokaliseras finns det problematik med nuvarande parkeringsavtal som måste lösas.

Samverkan Inedal 13

I december 2019 träffade styrelsen grannföreningens styrelse för att diskutera avtal och samverkan vid förvaltning av gemensamma utrymmen. Tanken är att samverkan ska fortsätta regelbundet.

Brandsyn

Våren 2019 anlätade föreningen företaget Ignesco Säkerhetskonsult AB för att genomföra en brandsyn i fastigheten.

Bridgelokalen St Erik

Föreningen har under året bidragit ekonomiskt till renoveringen av våtutrymmen i bridgelokalen med avseende på de delar som åligger fastighetsägaren.

Övre gården

Den tidigare planerade ombyggnaden av övre gården har efter samråd med grannföreningen Inedal 13 avslutats. Föreningarna har istället kommit överens om att fräscha upp övre gården och skapa en trevligare miljö att vistas i. Upprustningen kommer att genomföras under våren och försommaren 2020.

Renovering av balkonger

Betong som släppt i framkanten av balkongplattorna har inneburit att översyn av balkongerna påbörjats några år innan det var tänkt enligt underhållsplanen. Styrelsen arbetar vidare med projekteringen och beslut kommer att tas under våren. Medlemmarna kommer att informeras och beslut om åtgärder kommer vid behov att tas vid en extrastämma.

Garantibesiktning av fönster

Under sommaren/hösten 2019 genomfördes garantibesiktningen av fönsterbytet 2014. Ett antal brister konstaterades och en åtgärdsplan har tagits fram för Snidex AB som ska åtgärda bristerna. En del brister enligt besiktningsprotokollet åtgärdades i december, veckan för jul. Övriga fel som noterats i besiktningsprotokollet kommer att åtgärdas under 2020. En lägenhet hann inte bli klar före årsskiftet på grund av kylan och kommer att åtgärdas innan sommarens slut.

Ventilationen i förskolan

År 2017 förelade Miljöförvaltningen förskolan Kungspilen (Stadsdelsförvaltningen) att åtgärda ljudnivån från ventilationen i de rum där barnen vistades. Stadsdelsförvaltningen hade därefter ansvar för att åtgärda bristen och vidtog åtgärder som inte godkändes vid miljöförvaltningens uppföljning. Efter det återkom miljöförvaltningen med ett föreläggande riktad till föreningen som fastighetsägare eftersom Miljödomstolen ändrat praxis från att förelägga den part som bedriver verksamheten till den part som tillhandahåller lokalen för verksamheten. Styrelsen har under hösten fört en dialog med förvaltningarna och samtidigt startat upphandlingsarbetet att anlita entreprenör för att åtgärda ljudnivån från ventilationen.

Teknisk förvaltare

Föreningens tekniska förvaltning Svealands Fastighetsteknik AB har av olika skäl inte uppfyllt föreningens behov av teknisk förvaltning. Detta har sinkat styrelsen i sitt arbete. Styrelsen valde därför att i december 2019 säga upp avtalet med nuvarande förvaltare och förbereda upphandling av ny förvaltningstjänst. Avtalet med nuvarande förvaltare löper ut juni 2020.

Föreningens ekonomi och lån

Föreningen har god ekonomi och månadsavgifterna sänktes med 20% den 1 januari 2019. Föreningen har såväl fasta som rörliga lån med god spridning av ränteriskerna. Den fortsatt låga räntan under året har bidragit till föreningens goda ekonomi. Under år 2019 har styrelsen omförhandlat två lån varav ett av lånen amorterades med 9 355 000 kr.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 182 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 181 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	10 452	12 010	11 230	11 627
Resultat efter finansiella poster	1 598	2 252	2 257	2 310
Förändring av underhållsfond	914	1 162	689	1 265
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 017	2 423	2 948	2 330
Soliditet %	69	66	65	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	434	542	556	570
Bostadshyra kr / kvm	1 212	1 180	1 169	1 151
Driftskostnad, kr / kvm	359	344	345	357
Ränta, kr / kvm	98	98	132	184
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	111	109	111	152
Lån, kr / kvm	5 546	6 363	6 413	7 458
Snittränta (%)	1,76	1,53	2,06	2,46

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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	155 367 754	7 989 734	-15 828 977	2 251 574
Disposition enligt föreningsstämma			2 251 574	-2 251 574
Avsättning till underhållsfond		1 314 000	-1 314 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-400 000	400 000	
Årets resultat				1 597 639
Vid årets slut	155 367 754	8 903 734	-14 491 403	1 597 639

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-13 577 403
Årets resultat före fondförändring	1 597 639
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 314 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 000
Summa över/underskott	-12 893 764

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-12 893 764**

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 577 034	10 378 145
Övriga rörelseintäkter	3	874 622	1 631 584
Summa rörelseintäkter		10 451 656	12 009 729
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 300 025	-6 259 857
Övriga externa kostnader	7	-851 664	-799 722
Personalkostnader	8	-216 076	-212 506
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 332 669	-1 332 669
Summa rörelsekostnader		-7 700 434	-8 604 754
Rörelseresultat		2 751 222	3 404 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		386	707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 153 969	-1 154 108
Summa finansiella poster		-1 153 583	-1 153 401
Resultat efter finansiella poster		1 597 639	2 251 574
Årets resultat		1 597 639	2 251 574

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	215 741 122	217 047 157
Inventarier, maskiner och installationer	11	88 775	115 409
Summa materiella anläggningstillgångar		215 829 897	217 162 566
Summa anläggningstillgångar		215 829 897	217 162 566
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		68 223	-
Övriga fordringar		51 168	58 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	238 577	200 545
Summa kortfristiga fordringar		357 968	258 847
Kassa och bank	13	2 884 203	9 945 976
Summa omsättningstillgångar		3 242 171	10 204 823
SUMMA TILLGÅNGAR		219 072 068	227 367 389



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 367 754	155 367 754
Underhållsfond		8 903 734	7 989 734
Summa bundet eget kapital		164 271 488	163 357 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 491 403	-15 828 977
Årets resultat		1 597 639	2 251 574
Summa fritt eget kapital		-12 893 764	-13 577 403
Summa eget kapital		151 377 724	149 780 085
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	38 002 168	74 981 852
Summa långfristiga skulder		38 002 168	74 981 852
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	27 624 684	321 000
Leverantörsskulder		553 089	614 370
Depositioner		500	-
Skatteskulder		120 893	53 815
Övriga skulder		127 195	125 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 265 815	1 490 669
Summa kortfristiga skulder		29 692 176	2 605 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 072 068	227 367 389

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 751 222	3 404 975
Avskrivningar	1 332 669	1 332 669
	4 083 891	4 737 644
Erhållen ränta	386	707
Erlagd ränta	-1 153 969	-1 154 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 930 308	3 584 243
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-99 121	254 048
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-216 961	21 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 614 226	3 859 800
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-9 676 000	-321 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 676 000	-321 000
Årets kassaflöde	-7 061 774	3 538 800
Likvida medel vid årets början	9 945 977	6 407 177
Likvida medel vid årets slut	2 884 203	9 945 977

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



Not 1 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, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 615 048	4 518 600
Hyor bostäder	535 762	521 778
Hyor lokaler	4 580 406	4 500 438
Hyor p-platser/garage	790 150	783 490
Övriga objekt	55 668	53 839
Summa	9 577 034	10 378 145

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	-	91 015
Uppvärmning	71 376	71 376
Debiterad fastighetsskatt	423 312	421 083
Överlåtelseavgifter	4 652	12 480
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 306	5 679
Övriga intäkter	285 808	97 770
Försäkringsersättningar	74 168	932 181
Summa	874 622	1 631 584

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	137 368	584 637
Lokaler	58 075	32 440
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	41 774	9 896
Armaturer, gemensamma utrymmen	31 285	10 004
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 066	16 472
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 476	1 349
VA & sanitet, installationer	13 314	36 919
Värme, installationer	55 603	82 611
Ventilation, installationer	19 857	80 553
El, installationer	4 794	1 687
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 019
Hiss	67 103	35 076
Övriga installationer	1 409	3 805
Huskropp	2 753	2 156
P-platser/garage	14 453	-
Vattenskador	169 575	1 141 716
Klottersanering	6 188	12 746
Skadedjur	-	1 006
Summa	648 094	2 056 092

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	400 000	-
VA & sanitet, installationer	-	127 032
Huskropp, fönster	-	3 125
Summa	400 000	130 157

gn

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	740 093	645 733
Teknisk förvaltning	158 717	155 364
Fastighetsförvaltning utöver avtal	107 733	146 205
Städning	196 915	296 772
Besiktningkostnader	100 521	18 202
Bevakningskostnader	3 462	-
Snöröjning	57 781	69 810
Serviceavtal	96 036	87 389
Förbrukningsmaterial	20 421	15 663
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	21 276
El	396 279	354 360
Uppvärmning	1 514 210	1 517 692
Vatten och avlopp	176 958	192 865
Avfallshantering	289 149	270 608
Försäkringar	152 985	133 204
Systematiskt brandskyddsarbete	85 205	-
Hyressättningsavgift	834	834
Kabel-TV	30 486	29 959
Bredband	116 412	116 412
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 735	1 260
Summa	4 251 931	4 073 608

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	400 552	380 996
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	23 324
Frakter och transporter	433	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 777	-
Tele och post	6 559	12 690
Ekonomisk förvaltning	176 529	172 822
Övriga förvaltningskostnader	33 314	42 878
Revision	19 768	16 982
Bankkostnader	4 782	3 947
IT-tjänster	13 901	5 723
Övriga externa tjänster	36 563	61 210
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 812	12 602
Övriga externa kostnader	141 673	66 548
Summa	851 664	799 722

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	166 250	161 700
Summa	166 250	161 700
Sociala avgifter	49 826	50 806
Summa	216 076	212 506

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 306 035	1 306 035
Inventarier, maskiner och installationer	26 634	26 634
Summa	1 332 669	1 332 669



Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	160 103 339	160 103 339
-Mark	73 158 461	73 158 461
-Markanläggningar	-	-
	<u>233 261 800</u>	<u>233 261 800</u>
Utgående anskaffningsvärden	233 261 800	233 261 800
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 214 643	-14 908 608
	<u>-16 214 643</u>	<u>-14 908 608</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 306 035	-1 306 035
	<u>-1 306 035</u>	<u>-1 306 035</u>
Utgående avskrivningar	-17 520 678	-16 214 643
Redovisat värde	215 741 122	217 047 157
<i>Varav</i>		
Byggnader	142 582 661	143 888 696
Mark	73 158 461	73 158 461
Taxeringsvärden		
Bostäder	351 000 000	241 000 000
Lokaler	59 000 000	50 000 000
Totalt taxeringsvärde	410 000 000	291 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>136 000 000</i>	<i>120 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	266 342	266 342
	<u>266 342</u>	<u>266 342</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	266 342	266 342
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-150 933	-124 299
	<u>-150 933</u>	<u>-124 299</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-26 634	-26 634
	<u>-26 634</u>	<u>-26 634</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-177 567	-150 933
Redovisat värde	88 775	115 409

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	238 577	200 545
Summa	238 577	200 545

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 884 203	9 945 976
Summa	2 884 203	9 945 976



Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	27 624 684	321 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	38 002 168	1 284 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	73 697 852
Summa	65 626 852	75 302 852

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	65 626 852	75 302 852
Summa	65 626 852	75 302 852

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	2,26 %	2020-12-28	8 231 482		301 400	7 930 082
SEB	0,78%	2021-03-28	8 359 006		19 600	8 339 406
SEB	1,89 %	2021-03-28	19 682 362		-	19 682 362
SEB	1,18 %	2020-03-28	19 675 002		-	19 675 002
SEB	0,76 %	2022-12-28	19 355 000		9 355 000	10 000 000
Summa			75 302 852		9 676 000	65 626 852

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	213 886	209 286
Upplupna räntekostnader	6 053	8 356
Förutbetalda intäkter	915 304	910 230
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 200
Upplupna driftskostnader	110 572	345 597
Summa	1 265 815	1 490 669

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	102 137 000	102 137 000
Summa ställda säkerheter	102 137 000	102 137 000
I eget förvar	2 137 000	2 137 000

Eventalförpliktelser (ta bort om ej aktuellt)

	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Summa eventalförpliktelser	-	-

fu

ul

Underskrifter

Stockholm, 2020-03-20



Daniel Lantto
Styrelseordförande



Göran Nilsson



Mikael Kröckel



Tina Skönstedt



Inger Karlsson



Desirée Veschetti

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-07-25
Sonora AB



Torgny Kvist, Sonora AB
Auktoriserad revisor

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 räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-23 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 räkenskapsåret 2019 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.

Stockholm den 25 mars 2020



Torgny Kvist
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

