

Årsredovisning 2015

BRF INEDAL 3
716417-4695

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1980-12-15.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Inedal 3 på adressen Kungsholms strand 121 i Stockholm. Föreningen har 46 lägenheter om totalt 3 468 kvm och 4 lokaler om 363 kvm.

Lokalerna har varit uthyrda hela året med följande verksamheter

Naturgarn AB
Bunmak Somjit Chaiyaphapchampoo
Personlig Tränare
Juha Salmela Bygg&Montage AB

Underhåll

Utfört underhåll	Utfört/Planerat	Kommentar
Yttertak	1983-2043	Omläggning, målning, tätning
Fasader	2012-2047	Renovering, omputsning
Stuprör, gata	1983-2018	Byte
Stuprör, gård	1999-2035	Byte
Fönster, lgh	2013-2023	Målning
Fönster, lgh	2004-2039	Renoveras
Entrépartier och vädringsbalkonger/dörrar och fönster	1983-2018	Renovering, målning
Entréportar	2001-2036	Renovering
Balkonger, franska balkonger/altandörrar	2015-2050	Renovering
Markytor	1983-2023	Omläggning av asfalt
Plantering	2010-2020	Underhåll
Mur mot granngården	2003-2023	Underhåll
Dagvattenpumpar	2015-2035	Underhåll
Trapphus tak och väggar	2009-2024	Målning
Tvättstuga underhåll	2014-2034	Underhåll
Värmestammar o radiatorer	1930-2018	Byte
OVK	2015-2022	Kontroll och åtgärdat
Sopsug	2010-2050	Renovering/Byte
Källare (golv, väggar och tak)	2014-2034	Målning

WC kronobergsgatan	1983-2016	Målning/byte
Hissmaskinrum (golv och väggar)	2014-2034	Målning
Hissmaskin	1983-2018	Helreovering
Inedalsgatan/Kronobergsgatan		
Hissmaskin (Kungsholms strand)	2014-2049	Helreovering
Värmeundercentral (pumpar)	2015-2050	Byte
Stamreglerventiler och termostatventiler	1983-2018	Byte
VA-stammar	1983-2043	Byte
VA-stammar	2011-2016	Stamspolning
Frånluftsfläktar	2002-2022	Besiktning och åtgärd
El - stammar, fastighetscentral	1983-2033	Översyn och ev. byte

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Yttertak tegelomläggning & målning. Besiktning först	2016-	Kontroll och ev. åtgärd
Målning plåttak	2016	
WC Kronobergsgatan	2016	Målning och Byte
Stamspolning	2016	

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Gunilla Ekström	Sekreterare
Mehri Larison	Medlemsansvarig
Hans Inge Persson	Kassör
Henrik Olsson	Informationsansvarig
Toni Cakovski	Fastighetsskötsel
Carina Hardsjö	Administratör
Carl Thorstenson	Ordförande
Anders Johansson	Vice ordförande

Styrelsen har haft 11 sammanträden under 2015.

Valberedning

Susanne Hörlin, Gunnar Ehn och Farid Harake.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Farid Harake	Intern Revisor
Solveig Turunen	Godkänd revisor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Retro Fastighetsförvaltning AB
Internetleverantör, kabel-TV	ComHem
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB samt TM Hiss AB
Hissbesiktning	HSAB
Trappstädning	EKA Städ
Avfallshantering	RIMA Montageservice
Takskottning	TS-gruppen

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under året har

- OVK-besiktning har genomförts och flera felaktigheter har korrigerats, men det återstår några planerade åtgärder under 2016
- värmepumpar är utbytta
- dagvattenpumpar är utbytta.

Styrelsen beräknade kostnaden till ca 250 000 och ett nytt lån togs upp på det beloppet. Kostnaden för ovanstående åtgärder uppgick till ca 223 000.

Nytt avtal med TM Hiss AB har tecknats för samtliga hissar och gäller från 2016.

Ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 267	2 182	2 160	2 132
Resultat efter finansiella poster	-103	-267	-17	-137
Soliditet, %	53	53	53	52
Bostadsyta, kvm	3 468	3 434	3 434	3 434
Årsavgift per kvm	552	557	557	557
bostadsrättsyta, kr				
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 195	3 337	3 377	3 525

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 833
Årets resultat	<u>-103</u>
Totalt	<u>-1 936</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	235
att från yttre fond i anspråk ta	-173
Balanseras i ny räkning	<u>-1 998</u>
	<u>-1 936</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 267	2 182
Rörelseintäkter		4	443
Summa rörelseintäkter		2 271	2 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 436	-1 837
Övriga externa kostnader	6	-152	-104
Personalkostnader	7	-5	-7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-557	-556
Summa rörelsekostnader		-2 150	-2 504
Rörelseresultat		121	121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-239	-390
Summa finansiella poster		-224	-389
Resultat efter finansiella poster		-103	-267
Årets resultat		-103	-267

JP

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	23 793	24 350
Pågående projekt		61	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 854	24 350
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3	20
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	20
Summa anläggningstillgångar		23 857	24 370
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15	31
Övriga fordringar		18	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40	416
Summa kortfristiga fordringar		73	450
Kassa och bank			
Kassa och bank		957	607
Summa kassa och bank		957	607
Summa omsättningstillgångar		1 031	1 057
Summa tillgångar		24 888	25 427

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 556	13 264
Fond för yttre underhåll		1 638	2 078
Summa bundet eget kapital		15 194	15 342
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 833	-1 713
Årets resultat		-103	-267
Summa fritt eget kapital		-1 936	-1 981
Summa eget kapital		13 258	13 361
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 561	10 944
Övriga långfristiga skulder		54	20
Summa långfristiga skulder		10 615	10 964
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		520	520
Leverantörsskulder		226	393
Skatteskulder		6	0
Övriga kortfristiga skulder		0	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	263	164
Summa kortfristiga skulder		1 015	1 102
Summa eget kapital och skulder		24 888	25 427
Ställda säkerheter	14	21 868	21 868

JAP

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Inedal 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,9-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, lokaler	334	256
Intäktsreduktion	0	-3
Årsavgifter, bostäder	1 913	1 913
Övriga intäkter	24	459
Summa	2 271	2 625

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	60	22
Snöskottning	5	0
Städning och fastighetsskötsel	219	111
Trädgårdsarbete	9	10
Övrigt	5	9
Summa	297	151

Not 3, Reparationer	2015	2014
Försäkringsskador	2	436
Planerade underhåll	0	440
Reparationer	345	120
Summa	347	996

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	65	72
Sophämtning	32	33
Uppvärmning	518	378
Vatten	51	49
Summa	666	532

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	42	77
Fastighetsskatt	70	69
Kabel-TV	12	12
Summa	125	158

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	1	3
Kameral förvaltning	31	0
Revisionsarvoden	21	-9
Övriga förvaltningskostnader	100	110
Summa	152	104

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Styrelsearvoden	5	7
Summa	5	7

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	239	390
Summa	239	390

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 454	32 454
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 454	32 454
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 104	-7 548
Årets avskrivning	-557	-556
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 661	-8 104
Utgående restvärde enligt plan	23 793	24 350
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 250</i>	<i>2 250</i>

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltning	11	0
Räntor	4	0
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	416
Summa	40	416

Not 11, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	11 444	-	-230	11 214
Upplåtelseavgifter	1 820	-	522	2 342
Fond, yttre underhåll	2 078	-	-440	1 638
Balanserat resultat	-1 713	-267	148	-1 833
Årets resultat	-267	267	-103	-103
Eget kapital	13 361	0	-103	13 258

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek	2016-06-30	2,02 %	900	900
Stadshypotek	2018-04-30	5,31 %	1 035	1 610
Stadshypotek	2016-12-01	1,52 %	842	850
Stadshypotek	2016-03-30	1,35 %	300	300
Stadshypotek	2016-03-30	1,15 %	2 224	2 247
Stadshypotek	2016-03-30	1,15 %	2 165	2 187
Stadshypotek	2016-06-30	2,02 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2016-09-01	1,1 %	370	370
Stadshypotek	2016-09-01	1,1 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2016-09-30	1,15 %	250	0
Stadshypotek	2016-12-01	1,2 %	495	500
Summa			11 081	11 464
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			520	520

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	189	119
Löner	8	8
Räntor	3	0
Uppvärmning	61	0
Utgiftsräntor	0	39
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2	-2
Summa	263	164

Not 14, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 868	21 868
Summa	21 868	21 868

Underskrifter

Stadshuset 2016-03-28

Ort och datum

Gunilla Ekström

Gunilla Ekström

Sekreterare

Mehri L.

Mehri Larison

Medlemsansvarig

Hans Inge Persson

Hans Inge Persson

Kassör

Henrik Olsson

Henrik Olsson

Informationsansvarig

Toni Cakovski

Toni Cakovski

Fastighetsskötsel

Carina Hardsjö

Carina Hardsjö

Administratör

Carl Thorstenson

Carl Thorstenson

Ordförande

Anders Johansson

Anders Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2016-04-01

Farid Harake

Farid Harake

Revisor

Solveig Turunen

Solveig Turunen

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i **Bostadsrättsföreningen Inedal 3**
Organisationsnummer 716417-4695

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inedal 3 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att vi utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Inedal 3s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inedal 3 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

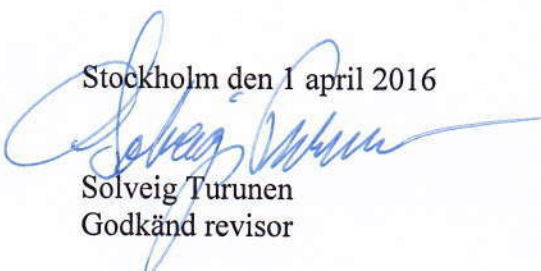
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalande

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 april 2016


Solveig Turunen
Godkänd revisor


Farid Harake
Internrevisor