

Årsredovisning 2016

BRF INEDAL 3
716417-4695

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas 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. Föreningen och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

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, Marcus Nordahl
Juha Salmela Bygg&Montage AB

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som är under omarbetning. Under kommande 5 år planeras

- Översyn och eventuella reparationsåtgärder tak
- Renovering av hiss, Inedalsgatan
- Översyn och eventuella reparationsåtgärder på trapphusbalkonger
- Översyn och eventuella reparationsåtgärder fönster/fönsterbleck lägenheter
- Översyn och eventuella reparationsåtgärder gård

Försäkring

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

Valberedning

Susanne Hörlin, Gunnar Ehn och Farid Harake.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

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 10 sammanträden under 2016.

Revisorer

Farid Harake	Intern Revisor
Solveig Turunen	Godkänd revisor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 69 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Retro Fastighetsförvaltning AB
Internetleverantör, kabel-TV	ComHem
Hisservice	Hisskoncept AB
Hissbesiktning	HSAB
Trappstädning	EKA Städ
Avfallshantering	RIMA Montageservice
Takskottning	TS-gruppen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har

- Återstående OVK-åtgärder från besiktningen 2015 genomförts
- Hissmaskinen på Kronobergsgatan bytts
- Golven i entréplanen i alla portar renoverats
- Målning genomförts i tre entréer

Styrelsen har betalat dessa kostnader genom ett nytt lån på 500 000 SEK.

TM Hiss AB gick i konkurs under året och nytt underhållsavtal tecknades med HissKoncept i Stockholm AB.

Ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 276	2 267	2 182	2 160
Resultat efter fin. poster	-692	-103	-267	-17
Soliditet, %	52	53	53	53
Bostadsyta, kvm	3 468	3 468	3 434	3 434
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	552	552	557	557
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 220	3 195	3 337	3 377

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	11 214	-	-	11 214
Upplåtelseavgifter	2 342	-	-	2 342
Fond, yttre underhåll	1 638	-	62	1 700
Balanserat resultat	-1 833	-103	-62	-1 998
Årets resultat	-103	103	-692	-692
Eget kapital	13 258	0	-692	12 565

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 998
Årets resultat	-692
Totalt	-2 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	301
Att från yttre fond i anspråk ta	-741
Balanseras i ny räkning	-2 252
	-2 691

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

JA

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 276	2 267
Rörelseintäkter		-2	4
Summa rörelseintäkter		2 274	2 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-2 138	-1 436
Övriga externa kostnader	7	-102	-152
Personalkostnader	8	-7	-5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-557	-557
Summa rörelsekostnader		-2 804	-2 150
Rörelseresultat		-530	121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-178	-239
Summa finansiella poster		-162	-224
Resultat efter finansiella poster		-692	-103
Årets resultat		-692	-103

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 236	23 793
Pågående projekt		61	61
Summa materiella anläggningstillgångar		23 297	23 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		23 300	23 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	15
Övriga fordringar	12	12	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	44	40
Summa kortfristiga fordringar		59	73
Kassa och bank			
Kassa och bank		999	957
Summa kassa och bank		999	957
Summa omsättningstillgångar		1 058	1 031
Summa tillgångar		24 357	24 888

HP
OR

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 556	13 556
Fond för yttre underhåll		1 700	1 638
Summa bundet eget kapital		15 256	15 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 998	-1 833
Årets resultat		-692	-103
Summa fritt eget kapital		-2 691	-1 936
Summa eget kapital		12 565	13 258
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 646	10 561
Övriga långfristiga skulder		54	54
Summa långfristiga skulder		10 700	10 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	520	520
Leverantörsskulder		289	226
Skatteskulder		6	6
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	276	263
Summa kortfristiga skulder		1 092	1 015
Summa eget kapital och skulder		24 357	24 888

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Inedal 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 %

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 1 268 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	334	334
Årsavgifter, bostäder	1 913	1 913
Övriga intäkter	27	24
Summa	2 274	2 271

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	13	60
Snöskottning	5	5
Städning och fastighetsskötsel	283	219
Trädgårdsarbete	10	9
Övrigt	0	5
Summa	311	297

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	0	2
Reparationer	311	345
Summa	311	347

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Hiss Krobergsgatan	371	0
Ommålning trapphus	175	0
Sten trapphus	195	0
Summa	741	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	52	65
Sophämtning	34	32
Uppvärmning	481	518
Vatten	57	51
Summa	623	666

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	68	42
Fastighetsskatt	73	70
Kabel-TV	12	12
Summa	153	125

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	12	1
Kameral förvaltning	45	31
Revisionsarvoden	26	21
Övriga förvaltningskostnader	19	100
Summa	102	152

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Styrelsearvoden	7	5
Summa	7	5

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	178	239
Summa	178	239

Not 10, Byggnad och mark

Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 454	32 454
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 454	32 454
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 661	-8 104
Årets avskrivning	-557	-557
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 218	-8 661
Utgående restvärde enligt plan	23 236	23 793
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 250</i>	<i>2 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 447	38 332
Taxeringsvärde mark	60 000	40 000
Summa	100 447	78 332

Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	43	43
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	43	43
Ingående ackumulerad avskrivning	-43	-43
Avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-43	-43
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Insats branschorganisatio	3	3
Summa	3	3

Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	11	11
Övriga fordringar	1	7
Summa	12	18

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	23	0
Förvaltning	12	11
Räntor	3	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24
Summa	44	40

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Stadshypotek	2018-06-30	1,36 %	898	900
Stadshypotek	2018-04-30	5,31 %	690	1 035
Stadshypotek	2018-12-01	1,35 %	833	842
Stadshypotek	2017-03-30	1,35 %	300	300
Stadshypotek	2017-03-30	1,2 %	2 202	2 224
Stadshypotek	2017-03-30	1,2 %	2 144	2 165
Stadshypotek	2018-06-30	1,36 %	995	1 000
Stadshypotek	2017-09-01	1,3 %	369	370
Stadshypotek	2017-09-01	1,3 %	1 496	1 500
Stadshypotek	2017-09-30	1,3 %	250	250
Stadshypotek	2017-12-01	1,3 %	490	495
Stadshypotek	2017-12-01	1,3 %	500	
Summa			11 166	11 081

Varav amorteras inom 12 månader 520

Uppskattad del som förfaller efter 5 år är ca. 8,6 miljoner.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	190	189
Löner	8	8
Uppvärmning	70	61
Utgiftsräntor	4	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-2
Summa	276	263

	2016-12-31	2015-12-31
Not 16, Ställda säkerheter		
Totalt uttagna pantbrev	21 868	21 868
Summa	21 868	21 868

HR
S

Underskrifter

Stockholm 2017-04-20

Ort och datum

Gunilla Ekström

Gunilla Ekström
Sekreterare

Mehri

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 Thorstensson

Carl Thorstensson
Ordförande

Anders Johansson

Anders Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 24

Farid Harake

Farid Harake
Revisor

Solveig Turunen

Solveig Turunen
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **BRF Inedal 3** org.nr 716417-4695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Inedal 3 för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.¹

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkända revisorns ansvar* samt *Den interne revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Den godkända revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den interne revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Inedal 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, och därmed vårt 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 den godkända revisorn 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 den godkända revisorns professionella bedömning och övriga valde revisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2017


Solveig Turunen
Godkänd revisor

Stockholm den 21/4 2017


Farid Harake
Intern revisor