

Årsredovisning 2017

BRF INEDAL 3
716417-4695

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

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

- Årsavgiften planeras vara oförändrad kommande år.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1980-12-15.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed 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 bostadsrätter om totalt 3 468 kvm och 4 lokaler om 363 kvm.

Lokalerna har varit uthyrda under året med följande verksamhet

Naturgarn AB, till och med 2017-06-11

JoAnnStudio, från och med 2017-06-12

Bunmak Somjit Chaiyaphapchampoo

Personlig Tränare Marcus Nordahl

Juha Salmela Bygg&Montage AB

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan för fastigheten.

Under kommande 5 år planeras:

- Översyn och eventuella reparationsåtgärder tak
- Översyn och eventuella reparationsåtgärder på trapphusbalkonger
- Målning av fönster, utsidan
- Översyn och eventuella reparationsåtgärder gård

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Valberedning

Susanne Hörlin, Gunnar Ehn och Farid Harake.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsens sammansättning

Dennis Hansson	Vice ordförande
Gunilla Ekström	Sekreterare
Alicia Hansson	Medlemsansvarig
Hans Inge Persson	Kassör
Henrik Olsson	Informationsansvarig
Toni Cakovski	Fastighetsskötsel
Carina Hardsjö	Administratör
Carl Thorstenson	Ordförande

Styrelsen har haft 11 sammanträden under året.

Revisorer

Rasmus Linden	Intern Revisor
Solveig Turunen	Godkänd Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Retro Fastighetsförvaltning
Internet och kabel TV	Comhem
Hisservice	Hisskoncept AB
Hissbesiktning	HSAB
Trappstädning	EKA städ
Avfallshantering	RIMA Montageservice
Takskottning	TS gruppen

Från 2018-01-01 har den tekniska förvaltningen övertagits av Jensen Drift och Underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande väsentliga händelser genomförts:

- Målning av Entré dörrar
- Byte av Hissmaskin, Inedalsgatan
- Byte av värmeväxlare samt uppgradering med avgasare

Kostnaden för åtgärderna föranleder ingen ny upplåning.

På uppdrag av Stockholms kommuns miljöförvaltning har radonmätning påbörjats.

Ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av resultat- och balansräkning.

HP

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 280	2 276	2 267	2 182
Resultat efter fin. poster	-56	-692	-103	-267
Soliditet, %	52	52	53	53
Bostadsyta, kvm	3 468	3 468	3 468	3 434
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	552	552	552	557
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 059	3 220	3 195	3 337

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	11 214	-	-	11 214
Upplåtelseavgifter	2 342	-	-	2 342
Fond, yttre underhåll	1 700	-	-439	1 261
Balanserat resultat	-1 998	-692	439	-2 252
Årets resultat	-692	692	-56	-56
Eget kapital	12 565	0	-56	12 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 252
Årets resultat	-56
Totalt	-2 308

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	301
Att från yttre fond i anspråk ta	-398
Balanseras i ny räkning	-2 211
Totalt	-2 308

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 280	2 276
Rörelseintäkter		296	-2
Summa rörelseintäkter		2 576	2 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 784	-2 138
Övriga externa kostnader	8	-126	-102
Personalkostnader	9	-7	-7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556	-557
Summa rörelsekostnader		-2 472	-2 804
Rörelseresultat		105	-530
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-173	-178
Summa finansiella poster		-161	-162
Resultat efter finansiella poster		-56	-692
Årets resultat		-56	-692

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	22 680	23 236
Pågående projekt		0	61
Summa materiella anläggningstillgångar		22 680	23 297
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		22 684	23 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	3
Övriga fordringar	14	57	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	327	44
Summa kortfristiga fordringar		387	58
Kassa och bank			
Kassa och bank		801	999
Summa kassa och bank		801	999
Summa omsättningstillgångar		1 188	1 057
Summa tillgångar		23 871	24 357

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 556	13 556
Fond för yttre underhåll		1 261	1 700
Summa bundet eget kapital		14 817	15 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 252	-1 998
Årets resultat		-56	-692
Summa fritt eget kapital		-2 308	-2 691
Summa eget kapital		12 509	12 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 088	10 646
Övriga långfristiga skulder		54	54
Summa långfristiga skulder		10 142	10 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		520	520
Leverantörsskulder		398	289
Skatteskulder		7	6
Övriga kortfristiga skulder		2	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	293	276
Summa kortfristiga skulder		1 220	1 091
Summa eget kapital och skulder		23 871	24 357

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Inedal 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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	2,85-10 %

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 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	360	357
Årsavgifter, bostäder	1 913	1 913
Övriga intäkter	303	4
Summa	2 576	2 274

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	29	13
Fastighetsskötsel	61	180
Fastskötsel/teknisk förv arvode	59	51
Snöskottning	5	5
Städning	53	52
Trädgårdsarbete	3	10
Övrigt	2	0
Summa	213	311

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	143	311
Summa	143	311

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Målning av ytterdörrar	44	0
Hiss Inedalsgatan	371	0
Värmeväxlare	271	0
Hiss Kronbergsgatan	0	371
Ommålning trapphus	0	175
Sten trapphus	0	195
Summa	686	741

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	50	52
Sophämtning	34	34
Uppvärmning	457	481
Vatten	60	57
Summa	601	623

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	54	68
Fastighetsskatt	75	73
Kabel-TV	12	12
Summa	141	153

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1	12
Juridiska kostnader	39	0
Kameral förvaltning	48	45
Revisionsarvoden	20	26
Övriga förvaltningskostnader	17	19
Summa	126	102

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	7	7
Summa	7	7

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	173	178
Summa	173	178

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>32 454</u>	<u>32 454</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 454	32 454
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 218	-8 661
Årets avskrivning	<u>-556</u>	<u>-557</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 774	-9 218
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>22 680</u></u>	<u><u>23 236</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 250	2 250
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 447	40 447
Taxeringsvärde mark	60 000	60 000
Summa	100 447	100 447

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	43	43
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43	43
Ingående ackumulerad avskrivning	-43	-43
Utgående ackumulerad avskrivning	-43	-43
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Insats branschorganisatio	3	3
Summa	3	3

Not 14, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	57	11
Summa	57	11

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	1	0
Försäkringspremier	15	23
Förvaltning	12	12
Räntor	2	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	296	6
Summa	327	44

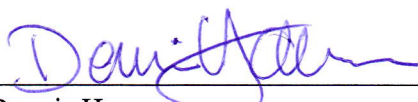
Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2017-12-31	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-06-30	1,36 %	889	898
Stadshypotek	2018-04-30	5,31 %	230	690
Stadshypotek	2018-12-01	1,35 %	825	833
Stadshypotek	2018-01-02	1,35 %	300	300
Stadshypotek	2018-03-30	1,2 %	2 179	2 202
Stadshypotek	2018-03-30	1,2 %	2 122	2 144
Stadshypotek	2018-06-30	1,36 %	985	995
Stadshypotek	2018-09-01	1,25 %	365	369
Stadshypotek	2018-09-01	1,25 %	1 481	1 496
Stadshypotek	2018-09-30	1,3 %	248	250
Stadshypotek	2018-12-01	1,3 %	485	490
Stadshypotek	2018-12-01	1,3 %	500	500
Summa			10 608	11 166
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			325	
<i>Uppskattad del som förfaller efter fem år</i>			8 900	

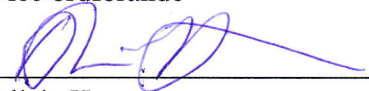
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	4	5
Förutbetalda avgifter/hyror	190	190
Löner	8	8
Uppvärmning	68	70
Utgiftsräntor	22	4
Summa	293	276


Not 18, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 868	21 868
Summa	21 868	21 868

Underskrifter

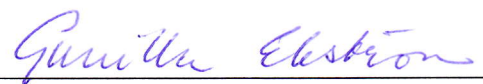
Stockholm, 2018 - 03 - 08
Ort och datum

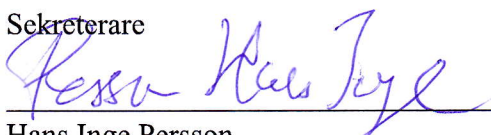

Dennis Hansson
Vice ordförande



Alicia Hansson
Medlemsansvarig

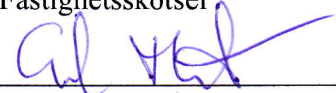

Henrik Olsson
Informationsansvarig


Carina Hardsjö
Administratör



Gunilla Ekström
Sekreterare

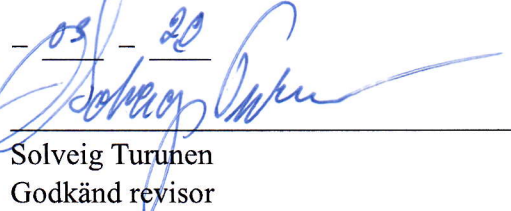

Hans Inge Persson
Kassör


Toni Cakovski
Fastighetsskötsel


Carl Thorstenson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018


Rasmus Linden
Internrevisor

03 - 20

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 2017.

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 2017 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2017 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.

RE

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:

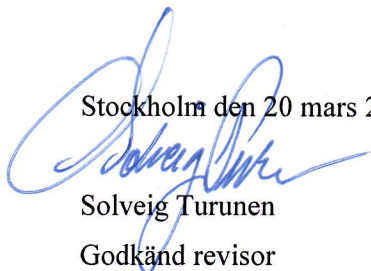
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

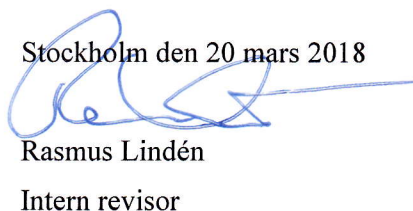
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkända revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat grundar sig främst på revisionen 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 20 mars 2018



Solveig Turunen
Godkänd revisor

Stockholm den 20 mars 2018



Rasmus Lindén
Intern revisor