

Årsredovisning

för

BRF Inedal 8

769629-1306

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Inedal 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2014-11-21 och har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens verksamhet är att förvalta den egna fastigheten Stockholm Inedal 8. Fastigheten har renoverats och byggts om, arbetet har färdigställts under 2017. Fastigheten omfattar nu 139 bostadslägenheter och en lokal och samtliga bostadslägenheter och lokaler är upplåtna.

Upplåtelse har skett i tre etapper.

Där upplåtelse av etapp 1 (48 lgh) skedde under hösten 2016, etapp 2 under kvartal 1 2017 samt etapp 3 fr.o.m kvartal 3 2017.

Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Mikael Savborg

Andreas Hyltefors

Anders Åström

Lina Wingren (vald ord.stämman 28 juni)

Patrik Eljarp (vald ord.stämman 28 juni)

Revisor:

Marie Nordlander, Parameter revision.

Föreningens fastighet

Fastigheten, med adress Inedalsgatan 15/Kronobergsgatan 20, förvärvades under 2015 och har därefter byggts om. Byggnaden uppfördes 1911, ombyggnationen färdigställdes 2016/2017.

Fastigheten inrymmer 139 bostadslägenheter och en lokal som samtliga ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten har en bostadsyta på 3138 kvm och en lokalyta på 105 kvm.

I byggnaden finns loungeutrymme samt fitnessanläggning som kan disponeras av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt en separat uppgörelse har beslut tagits om att entreprenören tar samtliga av föreningens kostnader under räkenskapsåret 2016 samt under jan-feb 2017 men att föreningen behåller inbetalda avgifter under denna period. Detta för att föreningen ska lämnas över med en god likviditet.

På styrelsemöte den 4 dec 2017 beslutades om en avgiftshöjning med 2% fr.o.m. 1/1 2018.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare är H.A. Redovisning & Förvaltning AB och teknisk förvaltare är Nytorget Fastigheter AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016
Nettoomsättning	2 412	118
Resultat efter finansiella poster	-1 588	118
Soliditet (%)	85,1	31,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen har en god likviditet. Avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Föreningens resultat exklusive årets avskrivningar är + 332 tkr.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 120	65 915		118	161 153
Ökning av insatskapital	164 480	96 015			260 495
Disposition av föregående års resultat:			118	-118	0
Årets resultat				-1 588	-1 588
Belopp vid årets utgång	259 600	161 930	118	-1 588	420 060

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	117 943
årets förlust	-1 588 198
	-1 470 255

behandlas så att	
avsättning fond yttre underhåll	129 000
i ny räkning överföres	-1 599 255
	-1 470 255

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 412 199	117 943
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 412 199	117 943
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 087 762	0
Övriga externa kostnader	3	-169 863	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 919 778	0
Summa rörelsekostnader		-3 177 403	0
Rörelseresultat		-765 204	117 943
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-822 994	0
Summa finansiella poster		-822 994	0
Resultat efter finansiella poster		-1 588 198	117 943
Resultat före skatt		-1 588 198	117 943
Årets resultat		-1 588 198	117 943

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	489 610 222	428 777 694
Summa materiella anläggningstillgångar		489 610 222	428 777 694
Summa anläggningstillgångar		489 610 222	428 777 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		297 523	10 666
Övriga fordringar		2 638 431	67 018 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 331	0
Summa kortfristiga fordringar		3 060 285	67 029 272
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		691 905	20 542 982
Summa kassa och bank		691 905	20 542 982
Summa omsättningstillgångar		3 752 190	87 572 254
SUMMA TILLGÅNGAR		493 362 412	516 349 948

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		259 600 000	95 120 000
Upplåtelseavgifter		161 930 000	65 915 000
Summa bundet eget kapital		421 530 000	161 035 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		117 943	0
Årets resultat		-1 588 198	117 943
Summa fritt eget kapital		-1 470 255	117 943
Summa eget kapital		420 059 745	161 152 943
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	70 000 000	70 000 000
Summa långfristiga skulder		70 000 000	70 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		295 221	2 331 996
Skatteskulder		333 638	164 328
Övriga skulder		2 335 670	278 263 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		338 138	4 437 304
Summa kortfristiga skulder		3 302 667	285 197 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		493 362 412	516 349 948

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning har skett fr.o.m. den dag då tillgången tagits i bruk.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Driftskostnader		
Inköp material och varor	28 185	0
Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	140 299	0
Entreprenadkostnad, städ	149 911	0
El	195 978	0
Fjärrvärme	262 257	0
Vatten	116 054	0
Sophämtning	31 773	0
Fastighetsförsäkringar	40 194	0
Kabel-TV	40 292	0
Bredband	70 959	0
	1 075 902	0
Reparationer		
Övriga reparationer	11 860	0
	11 860	0
	1 087 762	0

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administrativa kostnader		
Revisor	32 312	0
Ekonomisk förvaltning	69 489	0
Övriga konsultarvoden	40 436	0
IT-tjänster	21 472	0
Övriga förvaltningskostnader	6 154	0
	169 863	0

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	428 777 694	282 187 222
Inköp	62 752 306	146 590 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 530 000	428 777 694
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-1 919 778	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 919 778	0
Utgående redovisat värde	489 610 222	428 777 694

Not 5 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	180 000 000	180 000 000
	180 000 000	180 000 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	70 000 000	70 000 000
	70 000 000	70 000 000

Föreningens lån har positionerats i enlighet med ekonomisk plan.

Not 7 Bokslutsrapport

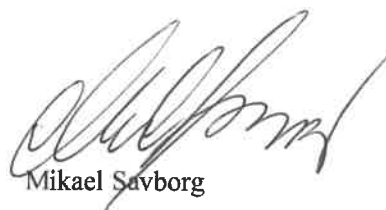
För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulterna.

Stockholm den 24 april 2018



Andreas Hyltefors



Mikael Savborg



Anders Åström



Lina Wingren



Patrik Eljarp

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2018



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Inedal 8
Org.nr. 769629-1306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Inedal 8 för år 2017.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 8 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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 27 april 2018

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor