

# Årsredovisning

för

## **BRF Inedal 8**

769629-1306

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Inedal 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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 färdigställdes under 2017. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

#### *Styrelsen och övriga funktionärer*

Föreningens styrelse har sedan ordinarie stämma 21 maj 2019 bestått av:

#### *Ordinarie ledamöter:*

Håkan Sjögren, Ordförande  
Aram Adami  
Johan Karlsson  
Hans Andersson

Suppleanter har varit: Patrik Eljarp, Mikael Savborg och Johanna Albihn.

#### *Revisor:*

Marie Nordlander, Parameter revision.

Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten under året.

### Föreningens fastighet

Fastigheten, med adress Inedalsgatan 15/Kronobergsgatan 20, förvärvades under 2015 och har därefter byggts om. Byggnaden uppfördes 1911 och värdeår har fastställts till 2017.

Fastigheten inrymmer 139 bostadslägenheter och en lokal som samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastigheten har en bostadsyta på 3138 kvm och en lokalyta på 105 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, i försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

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

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare är H.A. Redovisning & Förvaltning AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Nytorget Fastigheter AB. Nytorget sköter även städningen i fastigheten.

Föreningen anordnade även en höstfixardag för de gemensamma ytorna samt innergården.

### Medlemsinformation

Under året har 13 bostadslägenheter överlåtits.  
Föreningen har per 1/1 2020 höjt avgiften med 2%.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 423	3 158	2 412
Resultat efter finansiella poster	-2 392	-2 479	-1 588
Soliditet (%)	85,4	85,5	85,1
Kassalikviditet (%)	3,0	131,4	113,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta nya synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit 151.

**Föreningen har en god likviditet. Avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Föreningens resultat exklusive årets avskrivningar är +58 tkr.**

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	259 600	161 930	129	-1 599	-2 479	417 580
Disposition av föregående års resultat:				-2 479	2 479	0
Fond för yttre underhåll			129	-129		0
Årets resultat					-2 392	-2 392
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>259 600</b>	<b>161 930</b>	<b>258</b>	<b>-4 207</b>	<b>-2 392</b>	<b>415 188</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 207 563
årets förlust	-2 392 435
	<b>-6 599 998</b>
behandlas så att	
avsättning fond yttre underhåll	131 580
i ny räkning överföres	-6 731 578
	<b>-6 599 998</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 423 230	3 157 898
Övriga rörelseintäkter		39 405	39 405
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 462 635</b>	<b>3 197 303</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 969 701	-1 800 149
Övriga externa kostnader	4	-501 250	-497 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 450 361	-2 459 056
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 921 312</b>	<b>-4 757 187</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 458 677</b>	<b>-1 559 884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-933 758	-919 424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-933 758</b>	<b>-919 424</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 392 435</b>	<b>-2 479 308</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 392 435</b>	<b>-2 479 308</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 392 435</b>	<b>-2 479 308</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	484 830 659	487 279 538
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 537	29 019
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>484 858 196</b>	<b>487 308 557</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>484 858 196</b>	<b>487 308 557</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 281	26 439
Övriga fordringar		40 020	139 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 598	308 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>145 899</b>	<b>474 405</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		927 083	662 483
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>927 083</b>	<b>662 483</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 072 982</b>	<b>1 136 888</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>485 931 178</b>	<b>488 445 445</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		259 600 000	259 600 000
Upplåtelseavgifter		161 930 000	161 930 000
Fond för yttre underhåll		258 000	129 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>421 788 000</b>	<b>421 659 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 207 563	-1 599 255
Årets resultat		-2 392 435	-2 479 308
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 599 998</b>	<b>-4 078 563</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>415 188 002</b>	<b>417 580 437</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 8, 9, 10	35 000 000	70 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	35 000 000	0
Leverantörsskulder		180 059	166 707
Skatteskulder		79 580	207 120
Övriga skulder		2 960	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		480 577	490 881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 743 176</b>	<b>865 008</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>485 931 178</b>	<b>488 445 445</b>

## 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
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter	2 642 553	2 392 380
Tillägg TV och el	614 020	580 824
Övrig omsättning	166 657	184 693
	<b>3 423 230</b>	<b>3 157 897</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Driftskostnader</b>		
Inköp material och varor/övr fastighetsskötsel	70 245	61 018
Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	279 654	259 419
Entreprenadkostnad, städ	179 097	159 759
El	456 541	423 462
Fjärrvärme	499 257	452 132
Vatten	112 392	89 428
Sophämtning	86 235	53 711
Fastighetsförsäkringar	44 076	46 003
Kabel-TV och bredband	177 068	205 089
Fastighetsskatt	41 770	37 810
	<b>1 946 335</b>	<b>1 787 831</b>
<b>Reparationer</b>		
Övriga reparationer	23 366	41 954
	<b>23 366</b>	<b>41 954</b>
	<b>1 969 701</b>	<b>1 829 785</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
<b>Administrativa kostnader</b>		
Revisor	31 750	31 875
Ekonomisk förvaltning	77 251	76 125
Teknisk förvaltning	107 828	105 068
Övriga konsultarvoden	84 928	194 802
IT-tjänster	33 920	30 709
Övriga förvaltningskostnader	26 074	14 404
	<b>361 751</b>	<b>452 983</b>
<b>Styrelsekostnader</b>		
Utbetalda styrelsearvoden	106 579	34 241
Sociala kostnader på arvoden	32 920	10 758
	<b>139 499</b>	<b>44 999</b>
	<b>501 250</b>	<b>497 982</b>



**Not 5 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 657 755	491 530 000
Inköp		127 755
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>491 657 755</b>	<b>491 657 755</b>
Ingående avskrivningar	-4 378 217	-1 919 778
Årets avskrivningar	-2 448 879	-2 458 439
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 827 096</b>	<b>-4 378 217</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>484 830 659</b>	<b>487 279 538</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 636	0
Inköp		29 636
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 636</b>	<b>29 636</b>
Ingående avskrivningar	-617	0
Årets avskrivningar	-1 482	-617
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 099</b>	<b>-617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 537</b>	<b>29 019</b>

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 70.000.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas.

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 000 000	70 000 000
	<b>35 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 000 000	0
	<b>35 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	180 000 000	180 000 000
	<b>180 000 000</b>	<b>180 000 000</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	70 000 000
	<b>0</b>	<b>70 000 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0,78	2020-08-24	10 000 000	10 000 000
SBAB	1,21	2021-09-08	25 000 000	25 000 000
SBAB	1,65	2020-09-18	25 000 000	25 000 000
SBAB	1,36	2021-06-11	10 000 000	10 000 000
			<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

**Not 11 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf  
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning och förvaltning AB.

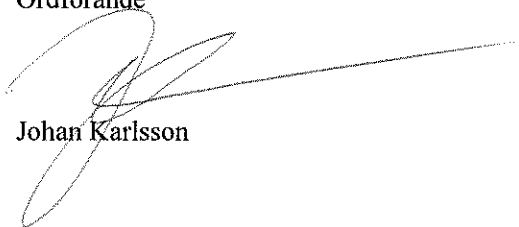
Stockholm den 25 maj 2020



Håkan Sjögren  
Ordförande



Hans Andersson



Johan Karlsson



Aram Adami

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2020



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 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 31 december 2019 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 misstag.

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 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 8 för år 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 1 juni 2020



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor