

Årsredovisning

för

BRF Inedal 8

769629-1306

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Inedal 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningens styrelse har under 2020 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Håkan Sjögren, Ordförande

Aram Adami (avgick efter ordinarie stämma)

Johan Karlsson (avgick efter ordinarie stämma)

Lisa Ekenberg (vald på ordinarie stämma)

Caroline Nordström (vald på ordinarie stämma)

Hans Andersson

Suppleanter har varit: Patrik Eljarp, Mikael Savborg och Johanna Albihn (avgick efter ordinarie stämma)

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 fastställt 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.

Pga spridningen av Covid-19 anordnades ingen höstfixardag för de gemensamma ytorna samt innergården. I övrigt har spridningen av coronaviruset inte haft någon påverkan på föreningens verksamhet, resultat eller ställning.

Styrelsen har också informerat och anpassat verksamheten i gym och second living room efter gällande restriktioner, i övrigt har föreningens verksamhet, resultat och ställning inte påverkats av coronavirusets spridning.

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadslägenheter överlåtits.

Föreningen har per 1/1 2021 höjt avgiften med 2%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 473	3 423	3 158	2 412
Resultat efter finansiella poster	-2 290	-2 392	-2 479	-1 588
Soliditet (%)	85,3	85,4	85,5	85,1
Kassalikviditet (%)	1,9	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 för år 2019 och 141 för år 2020.

Föreningen har en god likviditet. Avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Föreningens resultat exklusive årets avskrivningar är +160 tkr (f.år +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	258	-4 208	-2 392	415 188
Disposition av föregående års resultat:				-2 392	2 392	0
Fond för yttre underhåll			132	-132		0
Årets resultat					-2 290	-2 290
Belopp vid årets utgång	259 600	161 930	390	-6 732	-2 290	412 898

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 731 578
årets förlust	-2 290 394
	-9 021 972
behandlas så att	
avsättning fond yttre underhåll	131 580
i ny räkning överföres	-9 153 552
	-9 021 972

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 473 319	3 423 230
Övriga rörelseintäkter		44 730	39 405
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 518 049	3 462 635
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 963 620	-1 969 701
Övriga externa kostnader	4	-549 873	-501 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 450 361	-2 450 361
Summa rörelsekostnader		-4 963 854	-4 921 312
Rörelseresultat		-1 445 805	-1 458 677
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-844 589	-933 758
Summa finansiella poster		-844 589	-933 758
Resultat efter finansiella poster		-2 290 394	-2 392 435
Resultat före skatt		-2 290 394	-2 392 435
Årets resultat		-2 290 394	-2 392 435

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	482 381 780	484 830 659
Inventarier, verktyg och installationer	6	112 455	27 537
Summa materiella anläggningstillgångar		482 494 235	484 858 196
Summa anläggningstillgångar		482 494 235	484 858 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 279	20 281
Övriga fordringar		14 010	40 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 690	85 598
Summa kortfristiga fordringar		91 979	145 899
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 226 642	927 083
Summa kassa och bank		1 226 642	927 083
Summa omsättningstillgångar		1 318 621	1 072 982
SUMMA TILLGÅNGAR		483 812 856	485 931 178

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		259 600 000	259 600 000
Upplåtelseavgifter		161 930 000	161 930 000
Fond för yttre underhåll		389 580	258 000
Summa bundet eget kapital		421 919 580	421 788 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 731 578	-4 207 563
Årets resultat		-2 290 394	-2 392 435
Summa fritt eget kapital		-9 021 972	-6 599 998
Summa eget kapital		412 897 608	415 188 002
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	0	35 000 000
Summa långfristiga skulder		0	35 000 000
Kortfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		69 982 224	35 000 000
Leverantörsskulder		353 966	180 059
Skatteskulder		83 540	79 580
Övriga skulder		2 400	2 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		493 118	480 577
Summa kortfristiga skulder		70 915 248	35 743 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		483 812 856	485 931 178

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

	2020	2019
Årsavgifter	2 695 390	2 642 553
Tillägg TV och el	602 490	614 020
Övrig omsättning	175 439	166 657
	3 473 319	3 423 230

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Driftskostnader		
Inköp material och varor/övr fastighetsskötsel	34 810	43 232
Kostnad hissar	40 221	27 013
Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	362 617	279 654
Entreprenadkostnad, städ och entrémattor	167 818	179 097
El	399 802	456 541
Fjärrvärme	467 557	499 257
Vatten	119 452	112 392
Sophämtning	103 627	86 235
Fastighetsförsäkringar	45 020	44 076
Kabel-TV och bredband	174 332	177 068
Fastighetsskatt	41 770	41 770
	1 957 026	1 946 335
Reparationer		
Övriga reparationer	6 594	23 366
	6 594	23 366
	1 963 620	1 969 701

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administrativa kostnader		
Revisor	31 875	31 750
Ekonomisk förvaltning	78 409	77 251
Teknisk förvaltning	111 388	107 828
Övriga konsultarvoden	108 814	84 928
IT-tjänster	36 493	33 920
Övriga förvaltningskostnader	36 394	26 074
	403 373	361 751
Styrelsekostnader		
Utbetalda styrelsearvoden	111 476	106 579
Sociala kostnader på arvoden	35 024	32 920
	146 500	139 499
	549 873	501 250

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 657 755	491 657 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 657 755	491 657 755
Ingående avskrivningar	-6 827 096	-4 378 217
Årets avskrivningar	-2 448 879	-2 448 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 275 975	-6 827 096
Utgående redovisat värde	482 381 780	484 830 659

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 636	29 636
Inköp	86 400	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 036	29 636
Ingående avskrivningar	-2 099	-617
Årets avskrivningar	-1 482	-1 482
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 581	-2 099
Utgående redovisat värde	112 455	27 537

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 69.982.224 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.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	35 000 000
	0	35 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	69 982 224	35 000 000
	69 982 224	35 000 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	180 000 000	180 000 000
	180 000 000	180 000 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,43	2021-11-24	9 982 224	10 000 000
SBAB	1,21	2021-09-08	25 000 000	25 000 000
SBAB	0,48	2020-09-20	25 000 000	25 000 000
SBAB	1,36	2021-06-11	10 000 000	10 000 000
			69 982 224	70 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			69 982 224	35 000 000

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.

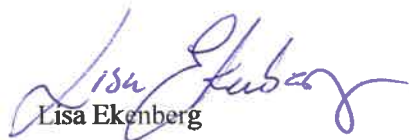
Stockholm den 6 maj 2021



Håkan Sjögren
Ordförande



Hans Andersson



Lisa Ekenberg



Caroline Norström

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2021



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 2020.

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 2020 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 2020 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 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 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 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 11 maj 2021

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor