

Årsredovisning för
Brf Inedal 16
716419-8215
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inedal 16, 716419-8215, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Désirée Veschetti	Ordförande	2021
Inger Karlsson	Ledamot	2021
Daniel Lantto	Ledamot	2022
Ing-Marie Thunvik	Ledamot	2021
Marie-Louise Pettersson	Ledamot	2022
Utträde 200929		

Styrelsesuppleanter

Christina Sernstad	Suppleant	2021
Nicolas Jacquier	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Sonora Revision AB, Torgny Kvist	Auktoriserad revisor	2021
----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Britt Rundgren	2021
Per Lagergren	2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inedal 16 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 109 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaden är uppförd 1978. Fastighetens adresser är Fleminggatan 36-38, Inedalsgatan 9-11 och Kronobergsgatan 12-14.

Föreningen upplåter 103 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter, 7 lokaler samt 82 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	1	26	58	23

Total tomtarea:	3 177 kvm
Total bostadsarea:	8 780 kvm
- varav bostadsrättsarea:	8 338 kvm
- varav hyresrättsarea:	442 kvm
Total lokalarea:	2 881 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Bridgeklubben S:t Erik	1 035 kvm	2026-09-30
Starck & Partner AB	300 kvm	2022-06-30
Japan Photo Sverige AB	385 kvm	2021-12-31
Kvinnors Rätt	75 kvm	2023-12-31
Kungsholmens Stadsdelsförvaltning	435 kvm	2022-12-31, vakant f.r.o.m 2021-01-01
Mattssons Auto Center AB	648 kvm	2021-12-31
Hi3G Access AB (antenn)	3 kvm	2021-12-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Ownit Bredband	Bredband
Svealands Fastighetsteknik	Städning
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
HSB	Marskötsel
Stockholm Hiss och Elteknik	Serviceavtal hiss
Berendsen	Serviceavtal mattor
Bravida	Serviceavtal värmesystem
Säkerhetsintegrering	Serviceavtal passersystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 415 961 kr och planerat underhåll för 133 158 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-02-24 av Bredablick Fastighetspartner. Styrelsen har under år 2020 reviderat underhållsplanen och arbetat vidare med långsiktig planering av underhåll av fastigheten och dess lokaler.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts 1 665 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 141 kr per kvm.

Större planerade renoveringar/underhåll inom 5 år (ingen inbördes ordning)

- Balkonger
- Garage
- Byte av armatur till LED
- Renovering tvättstuga
- Ombyggnad av förskolelokalen till lägenheter
- Ombyggnad nedre gård

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Nya hissar 9A, 9B, 9C och 9D	2015
Större renovering av den nedre innergården	2014
Nya hissar i trappuppgångarna 9E, 9F och 36B	2014
Fönsterbyte	2014
Fasadrenovering	2014
Trapphusrenovering	2013
Takrenovering	2012/2013
Dörrar och elektroniskt låssystem	2012
Installation fiberbroadband	2012
Ventilationssystem, separering lägenheter och lokaler	2010/2011
Upprustning av lekplats på innergården	2009
Nya hissar 36C och 9A	2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2020, och en extra föreningsstämma den 22 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 17 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Lokalhyresgäster och Covid-19

Verksamhetsåret 2020 var på olika sätt ett händelserikt år. Covid-19 har påverkat oss alla på olika sätt. Många av de boende har arbetat hemma, vilket inneburit att det varit mer liv och rörelse i fastigheten än vanligt. En positiv konsekvens var att flera utnyttjat våra fina gårdar. Lokalhyresgästernas verksamheter har också påverkats, i juni bytte bilverkstaden ägare och i höstas beslutade Stadsdelsförvaltningen att lägga ner sin förskoleverksamhet i föreningens lokaler från 1 januari 2021. Under hösten har även Cewe/Japanfoto valt att hitta en annan lokal i Stockholm och deras hyresavtal har överlåtits till företaget Konsultbingo NF AB, som flyttar in i lokalen 1 mars 2021. Ovan nämnda förändringar har inte påverkat föreningens intäkter från lokalerna under 2020 eller 2021.

Förvaltning/ entreprenörer

Sedan mitten på juni har föreningens förvaltning av fastigheten succesivt gått över till en samlad förvaltning hos Bredablick gruppen. I den samlade förvaltning innefattas ekonomisk- och teknisk förvaltning samt städning och markskötseln. Övergången kommer att vara helt klar i slutet på april 2021. Det har tyvärr tagit lite längre tid än väntat att för Bredablick att ta över efter Svefab, vilket inneburit att vissa projekt dragit ut på tiden. Styrelsen har också tecknat nya avtal med olika tjänsteleverantörer bland andra, avtalet med hissreparatör och entreprenören för snöskottning.

Renoveringar

I och med att Stadsdelsnämnden flyttat förskoleverksamhet från föreningens lokaler har styrelsen påbörjat ett arbete för att bygga om lokalen till lägenheter. I det arbetet ingår att bygga om förskolans lektyta dels för att möjliggöra uteplatser till de nya lägenheterna, dels för att utöka ytan för medlemmar som vill använda vår trevliga gård.

Sommaren 2020 anlidade styrelsen en betongexpert för att mäta balkongernas status. Samtidigt gjordes en genomgång av betongkonstruktionen i garaget. Skälet till det var att fastigheten som snart fyller 50 år börjar nå sin tekniska maxålder. Resultatet av betongexpertens undersökning visar att det nu är dags att renovera balkongerna och att inom en snar framtid även rusta upp garaget.

2020 genomfördes en enkät rörande installation av laddstolpar i garaget. De som var intresserade av sådan vill avvakta några år. Styrelsen tar därför med sig frågan i arbetet med renoveringen av garaget.

Under året har företaget Fantastiska fönster åtgärdat de brister i fönstren som framkom i samband med besiktningen. De har också gått igenom tätningen runt fönstren och åtgärdat de brister som fanns. Härmed är projektet för fönsterbytet avslutat.

Pågående projekt

Under 2020 startade styrelsen arbetet med upprustningen av tvättstugan och bytet av armaturer i trapphusen till LED. Vi hoppas att dessa är slutförda när ni läser detta.

Övre gården

Den planerade uppfräschningen av över gården blev inte genomförd. Skälet till det är att samarbetet med samarbetet med grannföreningen Inedal 13 i denna fråga gick i stå.

Ventilation och värme

Under 2020 har vi i föreningen haft problem med ventilationen och värmen i våra radiatorer. Vår tekniska förvaltare arbetar med felsökning och åtgärdande av felet. Det kommer att, under våren 2021, göras en OVK (genomgång av ventilations-systemet) och en genomgång av föreningens värmesystem. I det ingår även att åtgärda bristerna gällande försörjning av varmvatten till delar av fastigheten. Det innebär att förvaltaren kommer att behöva felsöka i flera av de boendes lägenheter.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt god ekonomi. Föreningen har under året förhandlat om några av lånen till en betydligt lägre ränta än tidigare, vilket bättrat på vårt kapital. Ingen större amortering har gjorts under året. Styrelsen har valt att behålla våra likvida medel för att kunna möta större delen av de investeringar som måste göras under 2021.

Slutligen vill styrelsen tacka för dialogen vi haft med er boende under året. Det har varit såväl ris som ros, men båda har varit ett bra stöd i vårt arbete.

Styrelsen

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 173 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 170 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna sänktes med 20 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	10 498	10 452	12 010	11 230
Resultat efter finansiella poster	2 797	1 598	2 252	2 257
Förändring av underhållsfond	1 532	914	1 162	689
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 597	2 017	2 423	2 948
Soliditet %	69	69	66	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	434	434	542	556
Bostadshyra kr / kvm	1 230	1 212	1 180	1 169
Driftskostnad, kr / kvm	337	359	344	345
Ränta, kr / kvm	73	98	98	132
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	141	111	109	111
Lån, kr / kvm	5 513	5 546	6 363	6 413
Snittränta (%)	1,33	1,76	1,53	2,06

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	155 367 754	8 903 734	-14 491 403	1 597 639
Disposition enligt föreningsstämma			1 597 639	-1 597 639
Avsättning till underhållsfond		1 665 000	-1 665 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-133 158	133 158	
Årets resultat				2 796 602
Vid årets slut	155 367 754	10 435 576	-14 425 606	2 796 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 893 764
Årets resultat före fondförändring	2 796 602
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 665 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond, se not 5	133 158
Summa över/underskott	-11 629 004

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-11 629 004
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 649 069	9 577 034
Övriga rörelseintäkter	3	848 823	874 622
Summa rörelseintäkter		10 497 892	10 451 656
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 520 131	-5 300 025
Övriga externa kostnader	7	-817 987	-851 664
Personalkostnader	8	-166 853	-216 076
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 332 669	-1 332 669
Summa rörelsekostnader		-6 837 640	-7 700 434
Rörelseresultat		3 660 252	2 751 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 752	386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 402	-1 153 969
Summa finansiella poster		-863 650	-1 153 583
Resultat efter finansiella poster		2 796 602	1 597 639
Årets resultat		2 796 602	1 597 639

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	214 435 087	215 741 122
Inventarier, maskiner och installationer	11	62 141	88 775
Summa materiella anläggningstillgångar		214 497 228	215 829 897
Summa anläggningstillgångar		214 497 228	215 829 897
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 043	68 223
Övriga fordringar		252 362	51 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	241 023	238 577
Summa kortfristiga fordringar		538 428	357 968
Kassa och bank	13	7 691 776	2 884 203
Summa omsättningstillgångar		8 230 204	3 242 171
SUMMA TILLGÅNGAR		222 727 432	219 072 068

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 367 754	155 367 754
Underhållsfond		10 435 576	8 903 734
Summa bundet eget kapital		165 803 330	164 271 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 425 606	-14 491 403
Årets resultat		2 796 602	1 597 639
Summa fritt eget kapital		-11 629 004	-12 893 764
Summa eget kapital		154 174 326	151 377 724
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	45 331 890	38 002 168
Summa långfristiga skulder		45 331 890	38 002 168
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	19 983 762	27 624 684
Leverantörsskulder		361 936	553 089
Skatteskulder		127 261	120 893
Övriga skulder		109 169	127 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 639 088	1 265 815
Summa kortfristiga skulder		23 221 216	29 692 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 727 432	219 072 068

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 660 252	2 751 222
Avskrivningar	1 332 669	1 332 669
	4 992 921	4 083 891
Erhållen ränta	2 752	386
Erlagd ränta	-866 402	-1 153 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	4 129 271	2 930 308
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-180 460	-99 121
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 169 962	-216 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 118 773	2 614 226
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-311 200	-9 676 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-311 200	-9 676 000
Årets kassaflöde	4 807 573	-7 061 774
Likvida medel vid årets början	2 884 203	9 945 977
Likvida medel vid årets slut	7 691 776	2 884 203

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	125 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 615 024	3 615 048
Hyror bostäder	543 604	535 762
Hyror lokaler	4 649 248	4 580 406
Hyror p-platser/garage	785 894	790 150
Övriga objekt	55 299	55 668
Summa	9 649 069	9 577 034

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	72 476	71 376
Debiterad fastighetsskatt	541 556	423 312
Överlåtelseavgifter	17 725	4 652
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 628	15 306
Övriga intäkter	207 438	285 808
Försäkringsersättningar	-	74 168
Summa	848 823	874 622

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	35 514	137 368
Lokaler	-	58 075
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	46 482	41 774
Armaturer, gemensamma utrymmen	27 793	31 285
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	90 896	20 066
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 349	4 476
VA & sanitet, installationer	21 600	13 314
Värme, installationer	7 148	55 603
Ventilation, installationer	6 351	19 857
El, installationer	-	4 794
Tele/TV/porttelefon, installationer	15 770	-
Hiss	56 050	67 103
Övriga installationer	1 535	1 409
Huskropp	-	2 753
Markytor	40 745	-
P-platser/garage	-	14 453
Vattenskador	59 236	169 575
Klottersanering	5 493	6 188
Summa	415 961	648 094

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	73 750	400 000
Huskropp, balkonger	59 408	-
Summa	133 158	400 000

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	745 761	740 093
Teknisk förvaltning	302 218	266 450
Städning	149 483	196 915
Besiktningskostnader	10 388	100 521
Bevakningskostnader	7 714	3 462
Snöröjning	22 667	57 781
Serviceavtal	116 624	96 036
Förbrukningsmaterial	34 870	20 421
El	342 065	396 279
Uppvärmning	1 470 075	1 514 210
Vatten och avlopp	152 585	176 958
Avfallshantering	305 774	289 149
Försäkringar	164 182	152 985
Systematiskt brandskyddsarbete	-	85 205
Hyressättningsavgift	834	834
Kabel-TV	30 975	30 486
Bredband	113 096	116 412
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 700	7 735
Summa	3 971 012	4 251 931

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	406 112	400 552
Frakter och transporter	1 385	433
Kontorsmateriel och trycksaker	554	4 777
Tele och post	6 779	6 559
Ekonomisk förvaltning	177 378	176 529
Övriga förvaltningskostnader	51 156	33 314
Revision	29 241	19 768
Bankkostnader	2 513	4 782
IT-tjänster	13 348	13 901
Övriga externa tjänster	6 250	36 563
Serviceavgifter till branschorganisationer	13 004	12 812
Övriga externa kostnader	110 267	141 673
Summa	817 987	851 664

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	126 962	166 250
Summa	126 962	166 250
Sociala avgifter	39 891	49 826
Summa	166 853	216 076

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 306 035	1 306 035
Inventarier, maskiner och installationer	26 634	26 634
Summa	1 332 669	1 332 669

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	160 103 339	160 103 339
-Mark	73 158 461	73 158 461
	233 261 800	233 261 800
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	233 261 800	233 261 800
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 520 678	-16 214 643
	-17 520 678	-16 214 643
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 306 035	-1 306 035
	-1 306 035	-1 306 035
<i>Utgående avskrivningar</i>	-18 826 713	-17 520 678
Redovisat värde	214 435 087	215 741 122
<i>Varav</i>		
Byggnader	141 276 626	142 582 661
Mark	73 158 461	73 158 461
Taxeringsvärden		
Bostäder	351 000 000	351 000 000
Lokaler	59 000 000	59 000 000
Totalt taxeringsvärde	410 000 000	410 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>136 000 000</i>	<i>136 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	266 342	266 342
	266 342	266 342
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	266 342	266 342
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-177 567	-150 933
	-177 567	-150 933
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-26 634	-26 634
	-26 634	-26 634
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-204 201	-177 567
 Redovisat värde	62 141	88 775

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	241 023	238 577
Summa	241 023	238 577

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 691 776	2 884 203
Summa	7 691 776	2 884 203

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 983 762	27 624 684
Förfaller 2-5 år från balansdagen	45 331 890	38 002 168
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	65 315 652	65 626 852

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	65 315 652	65 626 852
Summa	65 315 652	65 626 852

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,61 %	2023-12-28	7 930 082		301 400	7 628 682
SEB	0,66 %	2022-06-28	8 339 406		9 800	8 329 606
SEB	1,89 %	2021-03-28	19 682 362		-	19 682 362
SEB	0,73 %	2024-06-28	19 675 002		-	19 675 002
SEB	0,76 %	2022-12-28	10 000 000		-	10 000 000
Summa			65 626 852		311 200	65 315 652

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	217 566	213 886
Upplupna räntekostnader	3 850	6 053
Förutbetalda intäkter	597 071	915 304
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Upplupna driftskostnader	1 795 601	110 572
Summa	2 639 088	1 265 815

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000
I eget förvar	2 137 000	2 137 000

Underskrifter

Stockholm, 2021-



Désirée Veschetti
Styrelseordförande



Daniel Lantto



Christina Sernstad
Suppleant



Inger Karlsson

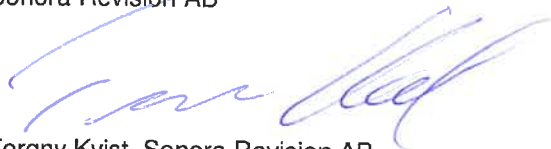


Ing-Marie Thunvik

Nicolas Jacquier
Suppleant



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-18
Sonora Revision AB



Torgny Kvist, Sonora Revision AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Inedal 16
Org.nr 716419-8215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Inedal 16 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 16 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

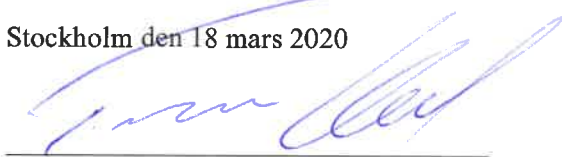
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 18 mars 2020



Torgny Kvist
Auktoriserad revisor