

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen

Org.nr. 716417-8746

Räkenskapsår 2012-01-01 - 2012-12-31

BRF Inlandsisen


Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2012-01-01 - 2012-12-31**Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Noter	10

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2001-02-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höken 21	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Adeförsäkringen, Trygghansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.


Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes år 1907 och består av ett flerbostadshus i fyra våningar. Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 469 kvadratmeter, varav 1 324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 145 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.



BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2012-01-01 - 2012-12-31

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	5	8	4

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Butik	145	3 år

Förvaltning

Under räkenskapsåret har den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen skötts av C S Redovisningskonsult.

Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi med hjälp av Åkerlunds Fastighetsservice AE

Övriga avtal

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Com Hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen inte beviljat några andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marianne Samuelsson	Ledamot	Ordförande
Anders Lennartsson	Ledamot	Kassör
Bo Thörnwall	Ledamot	Sekreterare
Fredrik Svanström	Ledamot	
Charlotte Flodkvist	Suppleant	
Victoria Jöhncke	Suppleant	

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2012-01-01 - 2012-12-31

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marianne Samuelsson

Fredrik Svanström

Charlotte Flodqvist

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Heléne Ragnarsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Ordinarie extern

Bengt Wenman

Ordinarie intern

Mikael Bergström

Suppleant intern

Valberedning

Bengt Wenman

Sammankallande

Louise Ernst

Stämmor

Ordinarie

2012-05-09

Extra

2012-10-14

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året renoverades fastighetens hyreslokal där iordningställande av ventilationen i lokalen bär en stor del av kostnaden.

Föreningen har tecknat avtal med en ny lokalhyresgäst för perioden 2012-01-01 tom 2014-12-31.

Föreningens sista hyreslägenhet har försålts och föreningen består nu av 18 medlemslägenheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Styrelsen har beslutat att avvakta med en eventuell trapphusrenovering.

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2012-01-01 - 2012-12-31**Föreningens ekonomi**

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	617	612	612	609	596	633
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 879	7 938	6 365	5 579	5 579	5578
Elkostnad/kvm totalyta	23	25	23	16	28	26
Värmekostnad/kvm totalyta	141	135	151	137	133	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	12	12	11	14	15

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel


årets resultat	-154 873
ansamlad förlust från tidigare år	-1 946 518
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-86 052
reservering till balkongfond enligt stadgarna	-6 600
	<hr/>
	-2 194 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

i ny räkning överförs

-2 194 043

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter:			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 249 875	1 127 812
Övriga rörelseintäkter		0	3 400
		1 249 875	1 131 212
Rörelsens kostnader:	Not 2		
Fastighetskostnader		-180 466	-95 836
Reparationer		-77 050	-31 039
Taxebundna kostnader		-276 520	-282 724
Övriga driftskostnader		-133 810	-133 104
Fastighetsskatt		-45 410	-44 276
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-139 251	-136 564
Avskrivningar		-137 110	-117 385
		-989 617	-840 928
Rörelseresultat		260 258	290 284
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter		1	5
Räntekostnader		-415 132	-355 012
Resultat efter finansiella poster		-154 873	-64 723
Skatt:			
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		-154 873	-64 723

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 3	21 426 579	20 898 935
		21 426 579	20 898 935
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		21 426 579	20 898 935
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	41 745
Övriga fordringar		135	743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	29 103	42 482
		29 238	84 970
Kassa och bank		1 776 933	797 589
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 806 171	882 559
<i>Summa tillgångar</i>		23 232 750	21 781 494

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	Not 5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 456 000	13 002 295
Upplåtelseavgift		2 571 295	0
Fond för yttre underhåll	Not 6	172 104	86 052
Balkongfond	Not 7	21 060	14 460
		16 220 459	13 102 807
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-2 039 170	-1 881 795
Årets resultat		-154 873	-64 723
		-2 194 043	-1 946 518
<i>Summa eget kapital</i>		14 026 416	11 156 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 750 000	10 096 666
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		126 820	233 796
Skatteskulder		45 410	44 276
Övriga skulder		110 830	110 000
Upplupna kostnader	Not 9	70 864	33 504
Förutbetalda avgifter och hyror		102 410	106 963
		456 334	528 539
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		23 232 750	21 781 494
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	10 100 000	10 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Avskrivningar	2012	2011
Byggnader (exkl mark)	0,50%	0,50%
Fasadrenovering	2,50%	2,50%
Fönsterrenovering	3,00%	3,00%
Ombyggnad lokal	3,00%	0,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

W

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror fördelar sig enligt följande:

	2012	2011
Årsavgifter	784 435	779 055
Hysesintäkter	465 440	348 757
	1 249 875	1 127 812

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel entreprenad	29 772	28 932
Fastighetsskötsel enl beställning	23 344	6 106
Snöröjning/sandning	82 824	15 943
Städning entreprenad	28 535	38 607
Hissbesiktning	2 248	2 183
Gård	9 561	3 031
Förbrukningsmateriel	4 182	1 034
	180 466	95 836

Reparationer

Brf lägenheter	41 588	0
Lås	314	761
Hiss	24 102	12 210
Övrigt	11 046	18 068
	77 050	31 039

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2012-01-01 - 2012-12-31

Taxebundna kostnader	2012	2011
El	33 697	36 528
Värme	207 480	199 041
Vatten	12 713	18 150
Sophämtning/renhållning	22 630	29 005
	276 520	282 724
 Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 414	16 825
Tomträttsavgäld	111 500	111 500
Kabel-TV	4 896	4 779
	133 810	133 104
 Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 410	44 276
 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	6 388	6 219
Föreningskostnader	4 953	4 143
Styrelseomkostnader	3 910	4 883
Förvaltningsarvode	30 000	30 000
Myndighetstillsyn	0	11 530
Administration	3 585	5 041
Konsultarvode	80 000	28 363
Bankkostnader	6 405	42 375
Medlemsavgift SBC ek förening	4 010	4 010
	139 251	136 564

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2012-01-01 - 2012-12-31

Avskrivningar	2012	2011
Byggnad	48 795	48 795
Renoveringar	88 315	68 590
	137 110	117 385
Totalt rörelsens kostnader	989 617	840 928

Not 3 Byggnader	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
vid årets början	22 170 923	20 820 071
anskaffningar under året	664 754	1 350 852
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	22 835 677	22 170 923
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
vid årets början	-1 271 988	-1 154 603
årets avskrivning enligt plan	-137 110	-117 385
<i>Utgående avskrivning enligt plan</i>	-1 409 098	-1 271 988
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>	21 426 579	20 898 935

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	13 188 000	13 188 000
Taxeringsvärde mark	15 496 000	15 496 000
	28 684 000	28 684 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	2 084 000	2 084 000
	28 684 000	28 684 000

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2012-01-01 - 2012-12-31

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Tomträttsavgäld	27 875	27 875
Räntekostnad lån	0	9 758
Avtal snöskottning	0	3 625
Kabel TV	1 228	1 224
	29 103	42 482

Not 5 Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av fg års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 456 000	453 705	0	13 002 295
Upplåtelseavgift	2 571 295	2 571 295		0
Fond för yttre underhåll not 6	172 104	86 052		86 052
Balkongfond not 7	21 060	6 600	0	14 460
Summa bundet eget kapital	16 220 459	3 117 652	0	13 102 807
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 039 170	-157 375		-1 881 795
Årets resultat	-154 873	-90 150		-64 723
Summa fritt eget kapital	-2 194 043	-247 525	0	-1 946 518
Summa eget kapital	14 026 416	2 870 127	0	11 156 289

Not 6 Fond för yttre underhåll	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	86 052	735 558
Upplösning av yttre fond	0	-735 558
Reservering enligt stadgar	86 052	86 052
Vid årets slut	172 104	86 052

Not 7 Balkongfond	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	14 460	7 980
Reservering enligt stadgar	6 600	6 480
Vid årets slut	21 060	14 460

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,88%	150 000	0	Rörligt
Stadshypotek AB	3,08%	100 000	100 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,04%	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,97%	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,17%	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,16%	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	4,15%	2 000 000	2 000 000	2014-01-30
Stadshypotek AB	4,85%	1 500 000	1 500 000	2017-04-30
Stadshypotek AB	4,79%	0	1 000 000	2012-04-30
Stadshypotek AB	4,72%	0	496 666	2012-04-30

Summa skulder till kreditinstitut

8 750 000 10 096 666

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0

0

Not 9 Upplupna kostnader

2012-12-31

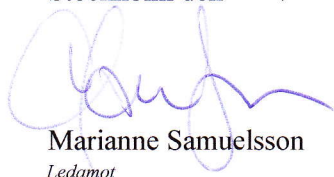
2011-12-31

El	3 086	3 404
Värme	35 747	23 600
Extern revisor	6 500	6 500
Övr upplupna kostnader (snöskottning)	25 531	0

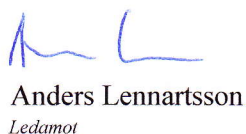
70 864

33 504

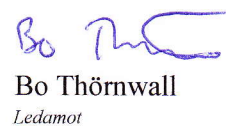
Stockholm den / 2013



Marianne Samuelsson
Ledamot



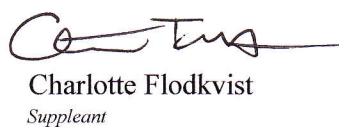
Anders Lennartsson
Ledamot



Bo Thörnwall
Ledamot



Fredrik Svanström
Ledamot



Charlotte Flodkvist
Suppleant



Victoria Jöhncke
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2013



Heléne Ragnarsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inlandsisen, org. nr 716417-8746

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inlandsisen för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inlandsisen för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 29 april 2013


Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor