

# **Årsredovisning**

## **Bostadsrättsföreningen Inlandsisen**

Org.nr. 716417-8746

Räkenskapsår 2013-01-01 - 2013-12-31

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
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.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Förvärv</b>	<b>Kommun</b>
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 1 473 kvadratmeter, varav 1 324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 149 kvadratmeter utgör lokalyta.

### **Lägenheter och lokaler**

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

**BRF Inlandsisen**

Organisationsnummer 716417-8746

**Räkenskapsår 2013-01-01 - 2013-12-31**

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

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

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Butik	149	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 överlåtit under året.

**Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Thörnwall	Ledamot	Ordförande
Anders Lennartsson	Ledamot	Kassör
Fredrik Svanström	Ledamot	Sekreterare
Louise Ernst	Suppleant	
Johan Gustafsson	Suppleant	
Charlotte Flodqvist	Ledamot	

**BRF Inlandsisen**

Organisationsnummer 716417-8746

**Räkenskapsår 2013-01-01 - 2013-12-31**

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Bo Thörnwall  
Anders Lennartsson

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Heléne Ragnarsson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Ordinarie extern
Bengt Wenman		Ordinarie intern

**Valberedning**

Charlotte Lindevall	Sammanställande
Niklas Bolling Ferrel	
Jan Olov Nygren	

**Stämmor**

Ordinarie	2013-05-15
-----------	------------

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Styrelsen har lagt mycket tid och engagemang på fastighetens säkerhet samt arbetet med underhållsplanen.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.  
Styrelsen har påbörjat arbetet med att byta undercentral samt renovering av portar och trapphus.

**BRF Inlandsisen**

Organisationsnummer 716417-8746

**Räkenskapsår 2013-01-01 - 2013-12-31****Föreningens ekonomi**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	613	617	612	612	609	596
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 665	6 879	7 938	6 365	5 579	5 579
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	25	23	16	28
Värmekostnad/kvm totalyta	140	141	135	151	137	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	9	12	12	11	14

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	168 516
ansamlad förlust från tidigare år	-2 194 043
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-93 663
reservering till balkongfond enligt stadgarna	-6 888
	<hr/>
	-2 126 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

i ny räkning överförs	-2 126 078
-----------------------	------------

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



**BRF Inlandsisen**

Organisationsnummer 716417-8746

**Årsredovisning 2013-01-01 - 2013-12-31****Resultaträkning**

		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter:</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 276 931	1 249 875
Övriga rörelseintäkter		0	0
		<b>1 276 931</b>	<b>1 249 875</b>
<b>Rörelsens kostnader:</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-102 185	-180 466
Reparationer		-84 165	-77 050
Taxebundna kostnader		-277 983	-276 520
Övriga driftskostnader		-136 528	-133 810
Fastighetsskatt		-53 990	-45 410
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-48 986	-139 251
Avskrivningar		-137 110	-137 110
		<b>-840 947</b>	<b>-989 617</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>435 984</b>	<b>260 258</b>
<b>Resultat från finansiella poster:</b>			
Ränteintäkter		1 901	1
Räntekostnader		-269 369	-415 132
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>168 516</b>	<b>-154 873</b>
<b>Skatt:</b>			
Statlig inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>168 516</b>	<b>-154 873</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<i><b>Tillgångar</b></i>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 3	21 289 469	21 426 579
		<b>21 289 469</b>	<b>21 426 579</b>
<i><b>Summa anläggningstillgångar</b></i>		<b>21 289 469</b>	<b>21 426 579</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		927	135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	29 104	29 103
		<b>30 031</b>	<b>29 238</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>721 444</b>	<b>1 776 933</b>
<i><b>Summa omsättningstillgångar</b></i>		<b>751 475</b>	<b>1 806 171</b>
<i><b>Summa tillgångar</b></i>		<b>22 040 944</b>	<b>23 232 750</b>



**BRF Inlandsisen**

Organisationsnummer 716417-8746

**Årsredovisning 2013-01-01 - 2013-12-31**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b><i>Eget kapital och skulder</i></b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 5		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		13 456 000	13 456 000
Upplåtelseavgift		2 571 295	2 571 295
Fond för yttre underhåll	Not 6	265 767	172 104
Balkongfond	Not 7	27 948	21 060
		<b>16 321 010</b>	<b>16 220 459</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Ansamlad förlust		-2 294 593	-2 039 170
Årets resultat		168 516	-154 873
		<b>-2 126 077</b>	<b>-2 194 043</b>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>14 194 933</b>	<b>14 026 416</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 500 000	8 750 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49 523	126 820
Skatteskulder		53 990	45 410
Övriga skulder		110 030	110 830
Upplupna kostnader	Not 9	35 606	70 864
Förutbetalda avgifter och hyror		96 862	102 410
		<b>346 011</b>	<b>456 334</b>
<b><i>Summa eget kapital och skulder</i></b>		<b>22 040 944</b>	<b>23 232 750</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	10 250 000	10 100 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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:

<b>Avskrivningar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnader (exkl mark)	0,50%	0,50%
Fasadrenovering	2,50%	2,50%
Fönsterrenovering	3,00%	3,00%
Ombyggnad lokal	3,00%	3,00%

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

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror fördelar sig enligt följande:

	2013	2012
Årsavgifter	811 019	784 435
Hysesintäkter	465 912	465 440
	<b>1 276 931</b>	<b>1 249 875</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

<b>Fastighetskostnader</b>	2013	2012
Fastighetsskötsel entreprenad	29 892	29 772
Fastighetsskötsel enl beställning	14 664	23 344
Snöröjning/sandning	15 481	82 824
Städning entreprenad	29 963	28 535
Hissbesiktning	5 401	2 248
Gård	4 384	9 561
Förbrukningsmateriel	2 400	4 182
	<b>102 185</b>	<b>180 466</b>

### Reparationer

Brf lägenheter	11 923	41 588
Lås	29 950	314
Hiss	11 093	24 102
Övrigt	31 199	11 046
	<b>84 165</b>	<b>77 050</b>

**BRF Inlandsisen**

Organisationsnummer 716417-8746

**Årsredovisning 2013-01-01 - 2013-12-31**

<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
El	32 084	33 697
Värme	206 559	207 480
Vatten	19 105	12 713
Sophämtning/renhållning	20 235	22 630
	<b>277 983</b>	<b>276 520</b>
 <b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	20 113	17 414
Tomträttsavgäld	111 500	111 500
Kabel-TV	4 915	4 896
	<b>136 528</b>	<b>133 810</b>
 <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>53 990</b>	<b>45 410</b>
 <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode extern revisor	7 456	6 388
Föreningskostnader	2 643	4 953
Styrelseomkostnader	0	3 910
Förvaltningsarvode	30 000	30 000
Myndighetstillsyn	0	0
Administration	3 001	3 585
Konsultarvode	0	80 000
Bankkostnader	1 876	6 405
Medlemsavgift SBC ek förening	4 010	4 010
	<b>48 986</b>	<b>139 251</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**BRF Inlandsisen**

Organisationsnummer 716417-8746

**Årsredovisning 2013-01-01 - 2013-12-31**

<b>Avskrivningar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnad	48 795	48 795
Renoveringar	88 315	88 315
	<i>137 110</i>	<i>137 110</i>
<b>Totalt rörelsens kostnader</b>	<b>840 947</b>	<b>989 617</b>

<b>Not 3 Byggnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
vid årets början	22 835 677	22 170 923
anskaffningar under året	0	664 754
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>22 835 677</i>	<i>22 835 677</i>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
vid årets början	-1 409 098	-1 271 988
årets avskrivning enligt plan	-137 110	-137 110
<i>Utgående avskrivning enligt plan</i>	<i>-1 546 208</i>	<i>-1 409 098</i>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>	<i>21 289 469</i>	<i>21 426 579</i>

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	14 777 000	13 188 000
Taxeringsvärde mark	16 444 000	15 496 000
	<i>31 221 000</i>	<i>28 684 000</i>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	28 000 000	26 600 000
Lokaler	3 221 000	2 084 000
	<i>31 221 000</i>	<i>28 684 000</i>

**BRF Inlandsisen**

Organisationsnummer 716417-8746

**Räkenskapsår 2013-01-01 - 2013-12-31**

<b>Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Tomträttsavgäld	27 875	27 875
Räntekostnad lån	0	0
Avtal snöskottning	0	0
Kabel TV	1 229	1 228
	<b>29 104</b>	<b>29 103</b>

**Not 5 Eget kapital**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av fg års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 456 000	0	0	13 456 000
Upplåtelseavgift	2 571 295	0		2 571 295
Fond för yttre underhåll not 6	265 767	93 663		172 104
Balkongfond not 7	27 948	6 888	0	21 060
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 321 010</b>	<b>100 551</b>	<b>0</b>	<b>16 220 459</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 294 593	-255 423		-2 039 170
Årets resultat	168 516	323 389		-154 873
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 126 077</b>	<b>67 966</b>	<b>0</b>	<b>-2 194 043</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 194 933</b>	<b>168 517</b>	<b>0</b>	<b>14 026 416</b>

<b>Not 6 Fond för yttre underhåll</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>172 104</b>	<b>86 052</b>
Upplösning av yttre fond	0	0
Reservering enligt stadgar	93 663	86 052
<b>Vid årets slut</b>	<b>265 767</b>	<b>172 104</b>

<b>Not 7 Balkongfond</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>21 060</b>	<b>14 460</b>
Reservering enligt stadgar	6 888	6 600
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 948</b>	<b>21 060</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,74%	150 000	150 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,58%	100 000	100 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,43%	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,38%	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,74%	1 750 000	2 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	0,00%	0	1 000 000	Amorterat
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

*Summa skulder till kreditinstitut* 7 500 000    8 750 000

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut** 0                      0

Not 9 Upplupna kostnader	2013-12-31	2012-12-31
El	2 612	3 086
Värme	26 494	35 747
Extern revisor	6 500	6 500
Övr upplupna kostnader (snöskottning)	0	25 531
	<b>35 606</b>	<b>70 864</b>

Stockholm den        /        2014



Bo Thörnwall  
*Ledamot*



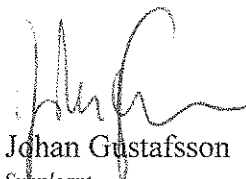
Anders Lennartsson  
*Ledamot*



Fredrik Svanström  
*Ledamot*



Louise Ernst  
*Ledamot*



Johan Gustafsson  
*Suppleant*

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2014



Heléne Ragnarsson

## 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 2013.

#### 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 2013 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 2013.

#### 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.

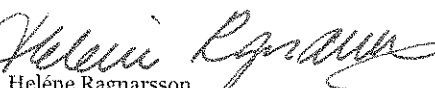
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 3 april 2014

  
Heléne Ragnarsson  
Auktoriserad revisor