

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen

Org.nr. 716417-8746

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2014-01-01 - 2014-12-31**Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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 2014-07-11 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 1 473 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 2014-01-01 - 2014-12-31

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 två överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Antal medlemmar 140101	Nya medlemmar under året	Medlemmar som avgått	Antal medlemmar 141231
29	4	3	30

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Svanström	Ledamot	Ordförande
Moa Andrén	Ledamot	Kassör
Marcus Thorin	Ledamot	Sekreterare
Joacim Carlson	Ledamot	
Charlotte Lindevall	Suppleant	
Johan Gustafsson	Suppleant	

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Svanström

Johan Gustafsson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Heléne Ragnarsson

Anders Lennartsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Ordinarie extern

Ordinarie intern

Valberedning

Niklas Bolling-Ferrel

Jan-Olov Nygren

Camilla Svanström

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie

2014-05-14

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Låsen för de gemensamma utrymmena har bytts för att försvåra för obehöriga besökare.

Portarna har renoverats.

Hyresavtalet med hyresgästen har förlängts.

Snörasskydd har monterats på taket för att minska snöskottningskostnaderna och öka säkerheten.

Föreningen har flyttat samtliga rörliga lån till Swedbank för att sänka räntekostnaderna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Föreningen ändrat sophanteringen i syfte att minska kostnaderna och förbättra arbetsmiljön.

Föreningen ska under våren genomföra en injustering av värmesystemet för ökad komfort i huset.

Föreningen har tagit in offerter för att renovera trapphusen och hoppas kunna påbörja arbetet före sommaren.

FS MA
4 (14)
W

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31**Föreningens ekonomi**

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	613	613	617	612	612
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 589	5 665	6 879	7 938	6 365
Elkostnad/kvm totalyta	19	22	23	25	23
Värmekostnad/kvm totalyta	126	140	141	135	151
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	13	9	12	12
Nettoomsättning	1 277	1 277	1 250	1 128	1 142
Resultat efter finansiella poster	274	169	-155	-65	-157
Soliditet	65%	64%	60%	51%	59%

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	273 607
ansamlad förlust från tidigare år	-2 126 078
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-93 663
reservering till balkongfond enligt stadgarna	-7 392
	<hr/>
	-1 953 526

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

i ny räkning överförs	-1 953 526
-----------------------	------------

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

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2014-01-01 - 2014-12-31

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	Not 1	1 277 208	1 276 931
Övriga rörelseintäkter		5 240	0
		1 282 448	1 276 931
Rörelsens kostnader:	Not 2		
Drifts- och fastighetskostnader		-620 950	-660 495
Övriga externa kostnader		-45 654	-43 342
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-147 803	-137 110
		-814 407	-840 947
Rörelseresultat		468 041	435 984
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter		854	1 901
Räntekostnader		-194 682	-269 369
Resultat efter finansiella poster		274 213	168 516
Skatt:			
Statlig inkomstskatt		-606	0
Årets resultat		273 607	168 516

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2014-01-01 - 2014-12-31

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
<i>Tillgångar</i>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 3	21 498 087	21 289 469
		21 498 087	21 289 469
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		21 498 087	21 289 469
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	43 781	29 104
		43 782	30 031
Kassa och bank		653 120	721 444
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		696 902	751 475
<i>Summa tillgångar</i>		22 194 989	22 040 944

ES NA
7 (14) W

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2014-01-01 - 2014-12-31

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	Not 5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 456 000	13 456 000
Upplåtelseavgift		2 571 295	2 571 295
Fond för yttre underhåll	Not 6	359 430	265 767
Balkongfond	Not 7	35 340	27 948
		16 422 065	16 321 010
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-2 227 132	-2 294 593
Årets resultat		273 607	168 516
		-1 953 525	-2 126 077
<i>Summa eget kapital</i>		14 468 540	14 194 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 400 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 362	49 523
Skatteskulder		54 722	53 990
Övriga skulder		109 209	110 030
Upplupna kostnader	Not 9	38 636	35 606
Förutbetalda avgifter och hyror		97 520	96 862
		326 449	346 011
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		22 194 989	22 040 944
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	10 250 000	10 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FS MA
8 (14)

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2014	2013
Byggnader (exkl mark)	0,50%	0,50%
Fasadrenovering	2,50%	2,50%
Fönsterrenovering	3,00%	3,00%
Ombyggnad lokal	3,00%	3,00%
Trapphus	3,00%	0,00%

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

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2014-01-01 - 2014-12-31**Noter****Not 1 Nettoomsättning**

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2014	2013
Årsavgifter	811 548	811 019
Hyresintäkter	465 660	465 912
	1 277 208	1 276 931

Not 2 Rörelsens kostnader**Drifts- och fastighetskostnader**

	2014	2013
Fastighetsskötsel entreprenad	29 892	29 892
Fastighetsskötsel enl beställning	10 090	14 664
Snöröjning/sandning	7 250	15 481
Städning entreprenad	28 380	29 963
Hissbesiktning	2 498	5 401
Gård	3 500	4 384
Förbrukningsmateriel	2 271	2 400
	83 881	102 185

Brf lägenheter	6 637	11 923
Lås	0	29 950
Hiss	9 106	11 093
Övrigt (takarbeten mm)	57 408	31 199
	73 151	84 165

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2014-01-01 - 2014-12-31

	2014	2013
El	28 324	32 084
Värme	186 269	206 559
Vatten	29 839	19 105
Sophämtning/renhållning	11 298	20 235
	255 730	277 983
Försäkring	21 119	20 113
Tomträttsavgäld	123 925	111 500
Kabel-TV, porttelefoni	6 024	4 915
	151 068	136 528
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 116	53 990
Föreningskostnader	1 680	2 643
Administration	1 324	3 001
	3 004	5 644
Summa drifts- och fastighetskostnader	620 950	660 495
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode extern revisor	7 313	7 456
Förvaltningsarvode	30 000	30 000
Konsultarvode	2 250	0
Bankkostnader	1 881	1 876
Medlemsavgift SBC ek förening	4 210	4 010
Summa övriga externa kostnader	45 654	43 342

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2014-01-01 - 2014-12-31

Avskrivningar	2014	2013
Byggnad	48 795	48 795
Renoveringar	99 008	88 315
	147 803	137 110
Totalt rörelsens kostnader	814 407	840 947

Not 3 Byggnader	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	22 835 677	22 835 677
anskaffningar under året	356 421	0
Utgående anskaffningsvärde	23 192 098	22 835 677
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader vid årets början	-1 546 208	-1 409 098
årets avskrivning enligt plan	-147 803	-137 110
Utgående avskrivning enligt plan	-1 694 011	-1 546 208
Planenligt restvärde vid årets slut	21 498 087	21 289 469

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 777 000	14 777 000
Taxeringsvärde mark	16 444 000	16 444 000
	31 221 000	31 221 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	28 000 000	28 000 000
Lokaler	3 221 000	3 221 000
	31 221 000	31 221 000

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31




Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Tomträttsavgäld	33 200	27 875
Räntekostnad lån	4 573	0
SBC	4 210	0
Kabel TV	1 798	1 229
	43 781	29 104

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	0	0	13 456 000
Upplåtelseavgift	2 571 295	0	0	2 571 295
Fond för yttre underhåll not 6	359 430	93 663	0	265 767
Balkongfond not 7	35 340	7 392	0	27 948
Summa bundet eget kapital	16 422 065	101 055	0	16 321 010
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 227 132	0	67 462	-2 294 593
Årets resultat	273 607	0	105 091	168 516
Summa fritt eget kapital	-1 953 525	0	172 553	-2 126 077
Summa eget kapital	14 468 540	101 055	172 553	14 194 933

Not 6 Fond för yttre underhåll	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	265 767	172 104
Upplösning av yttre fond	0	0
Reservering enligt stadgar	93 663	93 663
Vid årets slut	359 430	265 767

Not 7 Balkongfond	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	27 948	21 060
Reservering enligt stadgar	7 392	6 888
Vid årets slut	35 340	27 948



 13 (14) 

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB		0	150 000	Rörligt
Stadshypotek AB		0	100 000	Rörligt
Stadshypotek AB		0	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB		0	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB		0	1 750 000	Rörligt
Stadshypotek AB		0	2 000 000	2014-01-30
Stadshypotek AB	4,85%	1 500 000	1 500 000	2017-04-30
Swedbank	1,32%	2 150 000	0	Rörligt
Swedbank	1,42%	2 000 000	0	Rörligt
Swedbank	1,42%	1 750 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 400 000	7 500 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 0 0

Not 9 Upplupna kostnader	2014-12-31	2013-12-31
El	2 348	2 612
Värme	29 788	26 494
Extern revisor	6 500	6 500
	38 636	35 606


Stockholm den 10 / 3 2015



Fredrik Svanström
Ledamot




Moa Andrén
Ledamot



Marcus Thorin
Ledamot



Joacim Carlson
Ledamot



Charlotte Lindevall
Suppleant
Charlotte Lindevall




Johan Gustafsson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2015



Heléne Ragnarsson
Extern revisor



14 (14)

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 15 april 2015


Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor