

# **Årsredovisning**

## **Bostadsrättsföreningen Inlandsisen**

Org.nr. 716417-8746

Räkenskapsår 2015-01-01 - 2015-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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.

FS  
SIDC  
ME  
12  
1 (14)

## 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.

FS

OL

ME

INDC

JH

W

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 installerat fiber och använder sig av Ownit som leverantör.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st.

Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrningar.

Antal medlemmar 150101	Nya medlemmar under året	Medlemmar som avgått	Antal medlemmar 151231
30	5	4	31

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Svanström	Ledamot	Ordförande
Johan Hellström	Ledamot	Kassör
Marcus Thorin	Ledamot	Sekreterare
Joacim Carlson	Ledamot	
Charlotte Lindevall	Ledamot	
Natalia de Cabo	Suppleant	
Martin Ekman	Suppleant	

Efter räkenskapsårets slut har Marcus Thorin avgått från styrelsen och Martin Ekman har tagit över som ordinarie ledamot. Joacim Carlson har tagit över som sekreterare.

JH AJ  
MDC  
CL  
ME  
3 (14)

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

Joacim Carlson

Styrelsen har under året avhållit 13 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

2015-05-06

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har ändrat sophanteringen i syfte att minska kostnaderna och förbättra arbetsmiljön.  
En injustering av värmesystemet har genomförts för ökad komfort i huset och minskade kostnader.  
En stor trapphusrenovering har pågått under året och en del arbete kvarstår.  
Fiber har installerats i föreningen.  
Ny tvättmaskin, torktumlare och ventilationsfläkt har installerats i tvättstugan.  
Radonmätning har genomförts i huset med gott resultat (alla värden under gränsvärdena).  
Målning av fasadens sockel.

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

Avsluta trapphusrenoveringen.  
Målning av taket.  
Stamspolning.

SH

SH

ME

NDC

W

## Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	613	613	613	617	612
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 967	5 589	5 665	6 879	7 938
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	22	23	25
Värmekostnad/kvm totalyta	118	126	140	141	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	13	9	12
Nettoomsättning	1 277	1 277	1 277	1 250	1 128
Resultat efter finansiella poster	12	274	169	-155	-65
Soliditet	64%	65%	64%	60%	51%

## Dispositionsförslag

Förslag till hantering av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	11 725
ansamlad förlust från tidigare år	-1 953 526
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-93 663
reservering till balkongfond enligt stadgarna	-7 392
	<hr/>
	-2 042 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att  
i ny räkning överförs

-2 042 856

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

SH PJ

HE

a

HDL W

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter:</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 277 209	1 277 208
Övriga rörelseintäkter		7 200	5 240
		<b>1 284 409</b>	<b>1 282 448</b>
<b>Rörelsens kostnader:</b>	Not 2		
Drifts- och fastighetskostnader		-907 271	-620 950
Övriga externa kostnader		-55 878	-45 654
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-177 024	-147 803
		<b>-1 140 173</b>	<b>-814 407</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>144 236</b>	<b>468 041</b>
<b>Resultat från finansiella poster:</b>			
Ränteintäkter		0	854
Räntekostnader		-132 511	-194 682
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 725</b>	<b>274 213</b>
<b>Skatt:</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-606
<b>Årets resultat</b>		<b>11 725</b>	<b>273 607</b>

→

JH

Q

ME

NDC

5

<b>Balansräkning</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

***Tillgångar***

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	Not 3	22 295 108	21 498 087
-----------	-------	------------	------------

		<b>22 295 108</b>	<b>21 498 087</b>
--	--	-------------------	-------------------

<b><i>Summa anläggningstillgångar</i></b>		<b>22 295 108</b>	<b>21 498 087</b>
---	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		2	1
-------------------	--	---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	44 013	43 781
--	-------	--------	--------

		<b>44 015</b>	<b>43 782</b>
--	--	---------------	---------------

<b>Kassa och bank</b>		<b>389 774</b>	<b>653 120</b>
-----------------------	--	----------------	----------------

<b><i>Summa omsättningstillgångar</i></b>		<b>433 789</b>	<b>696 902</b>
---	--	----------------	----------------

<b><i>Summa tillgångar</i></b>		<b>22 728 897</b>	<b>22 194 989</b>
--------------------------------	--	-------------------	-------------------



## Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

### *Eget kapital och skulder*

#### **Eget kapital**

Not 5

#### ***Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser

13 456 000

13 456 000

Upplåtelseavgift

2 571 295

2 571 295

Fond för yttre underhåll

Not 6

453 093

359 430

Balkongfond

Not 7

42 732

35 340

**16 523 120**

**16 422 065**

#### ***Ansamlad förlust***

Ansamlad förlust

-2 054 580

-2 227 132

Årets resultat

11 725

273 607

**-2 042 855**

**-1 953 525**

#### ***Summa eget kapital***

**14 480 265**

**14 468 540**

#### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 8

7 900 000

7 400 000

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

47 313

26 362

Skatteskulder

54 584

54 722

Övriga skulder

109 222

109 209

Upplupna kostnader

Not 9

39 095

38 636

Förutbetalda avgifter och hyror

98 418

97 520

**348 632**

**326 449**

#### ***Summa eget kapital och skulder***

**22 728 897**

**22 194 989**

#### **Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 8

10 250 000

10 250 000

#### **Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

FJ

NDC

3/4

ME

3

## 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	2015	2014
Byggnader (exkl mark)	0,50%	0,50%
Fasadrenovering	2,50%	2,50%
Fönsterrenovering	3,00%	3,00%
Ombyggnad lokal	3,00%	3,00%
Portar och lås	3,00%	3,00%
Trapphusrenovering	3,00%	0,00%
Installation fibernät	3,00%	0,00%

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

NDC

STJ

ME  
Q

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2015	2014
Årsavgifter	811 548	811 548
Hysesintäkter	465 660	465 660
	<b>1 277 208</b>	<b>1 277 208</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

#### Drifts- och fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel entreprenad	29 892	29 892
Fastighetsskötsel enl beställning	4 647	10 090
Snöröjning/sandning	15 500	7 250
Städning entreprenad	26 711	28 380
Hissbesiktning	2 583	2 498
Myndighetstillsyn (sotning mm)	22 162	0
Gård	1 674	3 500
Förbrukningsmateriel	820	2 271
	<b>103 989</b>	<b>83 881</b>

Reparationer fastigheten (om målning fasadsockel mm)	63 865	6 637
Lås	23 402	0
Hiss	17 139	9 106
Övrigt (takarbeten, värmesystem, soprum, tvättstuga mm)	194 858	57 408
	<b>299 264</b>	<b>73 151</b>

FD

SH

ME

NDC

W

GA

	2015	2014
El	27 976	28 324
Värme	174 164	186 269
Vatten	30 435	29 839
Sophämtning/renhållning	10 312	11 298
	<b>242 887</b>	<b>255 730</b>

Försäkring	16 370	21 119
Tomträttsavgäld	145 342	123 925
Kabel-TV, porttelefoni	9 494	6 024
Fibernet månadsavgift	28 752	0
	<b>199 958</b>	<b>151 068</b>

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	<b>54 584</b>	<b>54 116</b>
---------------------------------	---------------	---------------

Föreningskostnader och stämma	2 509	1 680
Administration	4 080	1 324
	<b>6 589</b>	<b>3 004</b>

<b>Summa drifts- och fastighetskostnader</b>	<b>907 271</b>	<b>620 950</b>
--	----------------	----------------

#### Övriga externa kostnader

Transportkostnader	849	0
Revisionsarvode extern revisor	8 894	7 313
Förvaltningsarvode	30 000	30 000
Konsultarvode	0	2 250
Bankkostnader	1 925	1 881
Övriga externa tjänster (anslutning fibernet)	10 000	0
Medlemsavgift SBC ek förening	4 210	4 210
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>55 878</b>	<b>45 654</b>

#### Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

NPC 2H 7J ME 11 (14)

Avskrivningar	2015	2014
Byggnad	48 795	48 795
Renoveringar och installationer	128 229	99 008
	<b>177 024</b>	<b>147 803</b>
<b>Totalt rörelsens kostnader</b>	<b>1 140 173</b>	<b>814 407</b>

Not 3 Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
vid årets början	23 192 098	22 835 677
anskaffningar under året	974 045	356 421
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 166 143</b>	<b>23 192 098</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
vid årets början	-1 694 011	-1 546 208
årets avskrivning enligt plan	-177 024	-147 803
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 871 035</b>	<b>-1 694 011</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 295 108</b>	<b>21 498 087</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 777 000	14 777 000
Taxeringsvärde mark	16 444 000	16 444 000
	<b>31 221 000</b>	<b>31 221 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	28 000 000	28 000 000
Lokaler	3 221 000	3 221 000
	<b>31 221 000</b>	<b>31 221 000</b>

SV

KE

NDC

JH

Q


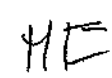
<b>Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Tomträttsavgäld	38 575	33 200
Räntekostnad lån	0	4 573
SBC	4 210	4 210
Kabel TV	1 228	1 798
	<b>44 013</b>	<b>43 781</b>

#### **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	0	2 571 295
Fond för yttre underhåll not 6	453 093	93 663	0	359 430
Balkongfond not 7	42 732	7 392	0	35 340
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 523 120</b>	<b>101 055</b>	<b>0</b>	<b>16 422 065</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 054 580	0	172 552	-2 227 132
Årets resultat	11 725	0	-261 882	273 607
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 042 855</b>	<b>0</b>	<b>-89 330</b>	<b>-1 953 525</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 480 265</b>	<b>101 055</b>	<b>-89 330</b>	<b>14 468 540</b>

<b>Not 6 Fond för yttre underhåll</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>359 430</b>	<b>265 767</b>
Upplösning av yttre fond	0	0
Reservering enligt stadgar	93 663	93 663
<b>Vid årets slut</b>	<b>453 093</b>	<b>359 430</b>

<b>Not 7 Balkongfond</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>35 340</b>	<b>27 948</b>
Reservering enligt stadgar	7 392	7 392
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 732</b>	<b>35 340</b>


  
 NDC JH 13 (14)

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,85%	1 500 000	1 500 000	2017-04-30
Swedbank	0,64%	2 150 000	2 150 000	Rörligt
Swedbank	0,74%	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Swedbank	0,74%	1 750 000	1 750 000	Rörligt
Swedbank	0,84%	500 000	0	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 900 000</b>	<b>7 400 000</b>	

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


<b>Not 9 Upplupna kostnader</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
El	2 320	2 348
Värme	23 110	29 788
Extern revisor	6 500	6 500
Upplupna räntekostnader	4 807	0
Övriga upplupna kostnader	2 358	0
	<b>39 095</b>	<b>38 636</b>


Stockholm den / 2016

  
Fredrik Svanström  
Ledamot

  
Johan HELLSTRÖM  
Ledamot

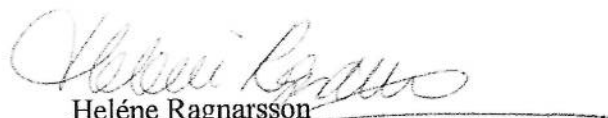
  
Joacim Carlson  
Ledamot

  
Martin Ekman  
Ledamot

  
Charlotte Lindevall  
Ledamot

  
Natalia de Cabo  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 616 2016

  
Heléne Ragnarsson  
Extern revisor

ME

## 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 2015.

##### *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 2015 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 2015.

##### *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.

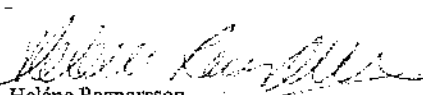
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 6 april 2016



Heléne Ragnarsson  
Auktoriserad revisor