

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Föreningens byggnader

Föreningen är ägare till fastigheten Harvpinnen 10 i Stockholms kommun med nybyggnadsår 1929 och värde 1940. Föreningen hade vid årets början 66 lägenheter upplåtna till bostadsrätter och två lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsytan är 3 152 kvadratmeter och lokalytan 813 kvadratmeter.

Förvaltning

Föreningen sköter den löpande förvaltningen.

Fullvärdesförsäkring hos Brandkontoret

Flerårsjämförelse*

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 469 324	2 419 320	2 402 414	2 386 172	2 352 736
Res. efter finansiella poster	231 891	-1 599 422	230 868	191 614	321 937
Balansomslutning	24 615 526	24 447 048	25 003 257	24 159 824	24 372 884
Soliditet (%)	51,05	51,17	58,63	59,72	60,05
Belåningsgrad (lån kr/kvm)	2875	2875	2371	2371	2371

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda sammanträden. Under året har 9 stycken bostadsrätter överlåts. Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj.

Året förflöt relativt lugnt när det gäller underhåll och renoveringar. Den största enskilda underhållsposten var spolningen av samtliga avloppsstammar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under året kommer radonmätning, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), brandskyddsbesiktning och upprättande av energideklaration ske. Övriga icke nödvändiga investeringar och underhållsinsatser skjuter vi på till kommande år då det ekonomiska läget p.g.a. coronapandemin är högst osäkert.

Medlemsinformation

Antal vid räkenskapsårets början: 86

Antal tillkommande under 2019: 11

Antal avgående under 2019: 11

Antal vid räkenskapsårets slut: 86

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 955 717	4 800	2 549 683
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-173 750	
Årets förlust			-18 109
Belopp vid årets utgång	<u>9 955 717</u>	<u>81 050</u>	<u>2 531 574</u>

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens
vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	2 549 683
årets förlust	<u>-18 109</u>
	2 531 574

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

2 531 574
<u>2 531 574</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 469 324	2 419 320
		<u>2 469 324</u>	<u>2 419 320</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 542 986	-3 359 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-452 516	-452 516
Övriga rörelsekostnader	4	-189 962	-133 196
		<u>-2 185 464</u>	<u>-3 945 206</u>
Rörelseresultat		283 860	-1 525 886
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	64 750	64 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-116 719	-138 286
		<u>-51 969</u>	<u>-73 536</u>
Resultat efter finansiella poster		231 891	-1 599 422
Bokslutsdispositioner			
Förändring av fond för yttre underhåll		-250 000	-237 600
		<u>-250 000</u>	<u>-237 600</u>
Resultat före skatt		-18 109	-1 837 022
Årets resultat		<u>-18 109</u>	<u>-1 837 022</u>

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	<u>22 971 329</u>	<u>23 423 845</u>
		22 971 329	23 423 845
Summa anläggningstillgångar		22 971 329	23 423 845
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 050	100
Övriga fordringar		99	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>69 860</u>	<u>58 956</u>
		76 009	59 056
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 568 188</u>	<u>964 147</u>
Summa kassa och bank		1 568 188	964 147
Summa omsättningstillgångar		1 644 197	1 023 203
SUMMA TILLGÅNGAR		24 615 526	24 447 048

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 955 717	9 955 717
Fond för yttre underhåll		81 050	4 800
		<u>10 036 767</u>	<u>9 960 517</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 549 683	4 386 705
Årets resultat		-18 109	-1 837 022
		<u>2 531 574</u>	<u>2 549 683</u>
Summa eget kapital		<u>12 568 341</u>	<u>12 510 200</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		11 400 000	11 400 000
Summa långfristiga skulder		<u>11 400 000</u>	<u>11 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		289 099	212 513
Aktuell skatteskuld		5 833	3 193
Övriga skulder		46 261	48 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 992	272 754
Summa kortfristiga skulder		<u>647 185</u>	<u>536 848</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 615 526	24 447 048

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader, källare och gårdsbjälklag	100
Balkonger, tak, stammar och värmeanläggningar	50
Elstammar	40
Hissar	25
Bredband	10

Leasing

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
Hysesintäkter lokaler	1 065 708	1 042 296
Årsavgifter bostäder	1 361 136	1 361 136
Övriga intäkter	42 480	15 888
	<hr/> 2 469 324	<hr/> 2 419 320

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Reparation/ underhåll	329 956	183 620
	Värme	596 795	600 218
	Vatten	110 899	108 785
	El	60 794	69 290
	Sophämtning	49 504	74 537
	Städning	80 200	72 563
	Snöskottning	8 938	8 125
	Fastighetskatt	142 882	140 292
	Trapphusrenovering	0	1 919 165
	Övrigt	163 018	182 899
		<u>1 542 986</u>	<u>3 359 494</u>
Not 4	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Arvode till styrelse	45 000	45 000
	Sociala kostnader	19 770	22 238
	Mazars AB	21 625	17 250
	Övriga arvoden	87 500	40 000
	Övriga förvaltningskostnader	10 925	3 626
	Övriga administrationskostnader	5 142	5 082
		<u>189 962</u>	<u>133 196</u>
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2019	2018
	Räntor	64 750	64 750
		<u>64 750</u>	<u>64 750</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
	Räntekostnader lån	116 518	96 911
	Pantbrevkostnader	0	41 375
	Räntekostnader levskulder	201	0
		<u>116 719</u>	<u>138 286</u>

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

NOTER

Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 626 349	29 856 349
Inköp	<u>0</u>	<u>770 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 626 349	30 626 349
Ingående avskrivningar	-7 202 504	-6 749 988
Årets avskrivningar	<u>-452 516</u>	<u>-452 516</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 655 020	-7 202 504
Utgående redovisat värde	<u>22 971 329</u>	<u>23 423 845</u>
Redovisat värde byggnader	22 971 329	23 423 845
	<u>22 971 329</u>	<u>23 423 845</u>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	103 000 000	79 200 000
varav byggnader:	36 000 000	31 200 000
 Not 8 Långfristiga skulder	 2019-12-31	 2018-12-31
Swedbank	11 400 000	11 400 000
 Lånen om 11 400 000 kronor förfaller inom 12 månader. Då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen har lånen redovisats som långfristiga trots att de tekniskt sett förfaller inom ett år.		
 Not 9 Ställda säkerheter	 2019-12-31	 2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000
 Not 10 Definition av nyckeltal		
Soliditet		
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
Belåningsgrad		
Skuld i kr per kvadratmeter yta (totalyta)		

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

NOTER

Stockholm 2020-05-05


Per-Erik Tegnér

Lina Nyberg


Per Löwenfeldt


Linda Kristina Andersson


Kaxlan Hagi Negad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2020

Mazars AB


Håkan Sten

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10
Org. nr 716417-8837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

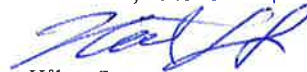
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2020-05-11



Håkan Sten
Auktoriserad revisor