

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837


Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

3

 E PET
LHA r/f

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamhet

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.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Förvaltning

Föreningen sköter den löpande förvaltningen.

Fullvärdesförsäkring hos Brandkontoret

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 419 320	2 402 414	2 386 172	2 352 736	2 354 484
Res. efter finansiella poster	-1 599 422	230 868	191 614	321 937	147 012
Balansomslutning	24 447 048	25 003 257	24 159 824	24 372 884	24 140 963
Soliditet (%)	51,17	58,63	59,72	60,05	59,29
Belåningsgrad (lån kr/kvm)	2875	2371	2371	2371	2371

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Styrelsen

Styrelsens sammansättning efter årsmötet och ansvarsfördelningen inom styrelsen framgår nedan:

Namn	Port	Funktion	Telefonnummer
Per-Erik Tegné	87A	ordförande	0705-31 80 13
Per Löwenfeldt	87A	kassör	0733-14 78 50
Marcus Jacobsson	135	sekreterare	0708-54 78 13
Lina Nyberg	135	ledamot	0720-15 31 29
Linda Högberg Andersson	135	ledamot	0706-96 96 46
Agneta Öhrman	87B	suppleant	0708-28 29 26
Christian Zellinger	135	suppleant	0732-32 54 77
Cage Copher	87A	suppleant	0761-67 21 70

Varje trappuppgång har en trappvärd (se ovan), till vilken man kan vända sig för felanmälan av till exempel trasiga lampor i trappuppgångarna. För övrigt gäller följande ansvarsområden:

[Handwritten mark]

2

4

[Handwritten signatures and initials: P, LHA, A.1.]

Per-Erik Tegnér - löpande ekonomi, försäljningar, pantbrev och andrahandsuthyrningar samt förändringar i lägenheter och felanmälningar. Fastighetsgemensamma nycklar, brickor, kontakter med hantverkare, soprummet samt övriga principiella frågor

Per Löwenfeldt - Löpande ekonomi samt frågor angående föreningens ekonomi och avgifter, kontaktperson för vandrarhemmet-

Linda Högberg Andersson - Tvättstugan på vinden

Agneta Öhrman - Gården, källaren och tvättstugan i källaren

Christian Zellinger - Kontaktperson för snöskottning

Marcus Jacobsson - Vinden, anslagstavlor och kontaktperson för vandrarhemmet

Lina Nyberg - Namnskyltar, välkomstbrev, gården och kontaktperson för städfirman

Cage Copher - Kontaktperson för Lilla lokalen och Säker Bostad

För styrelsen arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar
Styrelsen har hållit 11 sammanträden under året.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året avslutades den omfattande trapphusrenoveringen

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under året kommer vi upprätta en ny underhållsplan, och räknar med att underhåll av fönster kommer påbörjas.

Medlemsinformation

Medlemmar:

Antal vid räkenskapsårets början: 85

Antal tillkommande under 2018: 10

Antal avgående under 2018: 9

Antal vid räkenskapsårets slut: 86

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 955 717	317 200	4 393 437	-6 732	4 386 705
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll		237 600			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-550 000			
Balanseras i ny räkning			-6 732	6 732	
Årets förlust				-1 837 022	-1 837 022
Belopp vid årets utgång	9 955 717	4 800	4 386 705	-1 837 022	2 549 683

#1

5

PER
E
LHA M.1

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad vinst
årets förlust


4 386 705
-1 837 022
2 549 683

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

2 549 683
2 549 683

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

5


 P65
E
M.1
LAA

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10
Org.nr. 716417-8837

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 419 320</u> 2 419 320	<u>2 402 414</u> 2 402 414
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 359 494	-1 578 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-452 516	-433 816
Övriga rörelsekostnader	4	<u>-133 196</u> -3 945 206	<u>-134 825</u> -2 147 549
Rörelseresultat		-1 525 886	254 865
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	64 750	54 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-138 286</u> -73 536	<u>-78 248</u> -23 997
Resultat efter finansiella poster		-1 599 422	230 868
Bokslutsdispositioner			
Förändring av fond för yttre underhåll		<u>-237 600</u> -237 600	<u>-237 600</u> -237 600
Resultat före skatt		-1 837 022	-6 732
Årets resultat		<u>-1 837 022</u>	<u>-6 732</u>

7


PET
E M.J.
LAA

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10
Org.nr. 716417-8837

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	<u>23 423 845</u>	<u>23 106 361</u>
		23 423 845	23 106 361
Summa anläggningstillgångar		23 423 845	23 106 361
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100	1 319
Övriga fordringar		0	1 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>58 956</u>	<u>191 453</u>
		59 056	194 110
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>964 147</u>	<u>1 702 786</u>
Summa kassa och bank		964 147	1 702 786
Summa omsättningstillgångar		1 023 203	1 896 896
SUMMA TILLGÅNGAR		24 447 048	25 003 257

8


~~LHA~~ PER
LHA M.1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 955 717	9 955 717
Fond för yttre underhåll	4 800	317 200
	<u>9 960 517</u>	<u>10 272 917</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 386 705	4 393 437
Årets resultat	-1 837 022	-6 732
	<u>2 549 683</u>	<u>4 386 705</u>
Summa eget kapital	<u>12 510 200</u>	<u>14 659 622</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	11 400 000	9 400 000
Summa långfristiga skulder	<u>11 400 000</u>	<u>9 400 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	212 513	588 602
Aktuell skatteskuld	3 193	1 741
Övriga skulder	48 388	49 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 754	304 156
Summa kortfristiga skulder	<u>536 848</u>	<u>943 635</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 447 048	25 003 257

9

 E PER
M. J LAA

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing

Samtliga leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden

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

Tillämpade avskrivningstider

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

Fond för yttre underhåll

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
Hysesintäkter lokaler	1 042 296	1 022 976
Årsavgifter bostäder	1 361 136	1 361 136
Övriga intäkter	15 888	18 302
	<hr/> 2 419 320	<hr/> 2 402 414

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
--------------------------------	------	------

8

10

PEF
LHA M. J.

Reparation/underhåll	183 620	393 220
Värme	600 218	589 227
Vatten	108 785	102 800
El	69 290	57 492
Sophämtning	74 537	67 399
Städning	72 563	59 700
Snöskottning	8 125	8 125
Fastighetsskatt	140 292	138 790
Övrigt	182 899	162 155
Trapphusreovering	1 919 165	0
	<u>3 359 494</u>	<u>1 578 908</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader	2018	2017
Arvode till styrelse	45 000	38 500
Sociala kostnader	22 238	25 136
Mazars SET Revisionsbyrå AB	17 250	17 838
Övriga arvoden	40 000	40 000
Övriga förvaltningskostnader	3 626	8 354
Övriga administrationskostnader	5 082	4 997
	<u>133 196</u>	<u>134 825</u>

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2018	2017
Räntor	64 750	54 251
	<u>64 750</u>	<u>54 251</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader lån	96 911	78 248
Pantbrevkostnader	41 375	0
	<u>138 286</u>	<u>78 248</u>

Not 7 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 856 349	28 756 349
Inköp	770 000	1 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 626 349</u>	<u>29 856 349</u>
Ingående avskrivningar	-6 749 988	-6 316 172
Årets avskrivningar	-452 516	-433 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 202 504</u>	<u>-6 749 988</u>
Utgående redovisat värde	23 423 845	23 106 361
Redovisat värde byggnader	<u>23 423 845</u>	<u>23 106 361</u>
	23 423 845	23 106 361
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	79 200 000 31 200 000	79 200 000 31 200 000

Not 8 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
		9

11

M. J. LHA e PER

Swedbank

11 400 000

9 400 000

<u>Kreditgivare</u>	<u>Villkorsändring</u>	<u>Ränta%</u>	<u>Skulder per 2018-12-31</u>
Swedbank	Rörligt 3-månader	0,863	1 650 000
Swedbank	Rörligt 3-månader	0,617	1 250 000
Swedbank	2020-11-25	1,290	4 000 000
Swedbank	Rörligt 3-månader	0,412	2 500 000
Swedbank	Rörligt 3-månader	0,712	2 000 000

Summa långfristiga skulder 11 400 00

Av lånen utgör 7 400 000 kronor lån med löptid som 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

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

11 500 000

11 500 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

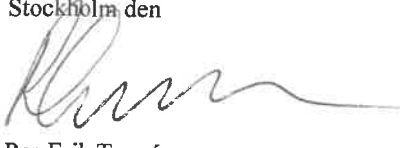
Belåningsgrad: Skuld i kr per kvadratmeter yta (totalyta)

12

12

6
M. J. E. PER
CHA

Stockholm den



Per-Erik Tegnér

Lina Nyberg



Per Löwenfeldt



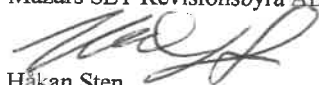
Linda Kristina Andersson



Marcus Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019

Mazars SET Revisionsbyrå 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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10:s finansiella ställning per den 31 december 2018 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 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 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierar under revisionen.

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 tryggande 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

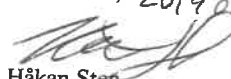
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm, 2019-05-06


Håkan Sten
Auktoriserad revisor