

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen

Org.nr. 716417-8746

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

JA D.C
an

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31**Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Noter	12

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

MA
EW DC

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2019-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen, det vill säga, föreningen är att betrakta som en så kallad äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen är belägen i hörnet Bondegatan 5B och Östgötagatan 36 i Stockholm.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet ägs med tomträtt och har förvärvats enligt nedan.

Avgälden ska sägas upp senast ett år före avgäldsperiodens utgång.

Ny avgäldsperiod startar 2024-06-01 och avgälden är oförändrad under perioder om 10 år.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höken 21	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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.

DC
CA
NA

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

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

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontorsverksamhet	149	3 år

Förvaltning

Under räkenskapsåret har den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen skötts av CS Redovisningskonsult.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av 55Plus AB.

Styrelsen har arbetat löpande med skötsel och underhåll av fastigheten. Under året gjordes en uppföljande radonmätning i fastigheten efter intallation av radonsug.

Övriga avtal

Föreningen har fiber installerat och använder sig av Ownit som leverantör.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st.

Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Antal medlemmar 250101	Nya medlemmar under året	Medlemmar som avgått	Antal medlemmar 251231
30	4	6	28

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Dimitrios Chatzikonstantinou	Ledamot	Ordförande
Camilla Svanström	Ledamot	Kassör
Hannes Almqvist	Ledamot	Sekreterare
Anna Di Luca	Suppleant	
Martin Ekman	Suppleant	

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dimitrios Chatzikonstantinou

Camilla Svanström

Hannes Almqvist

Anna Di Luca

Martin Ekman

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

RedovisningsBorgen AB, Thomas Borg

Ordinarie extern

Valberedning

Maria Andreasson

Maria Löw

Stämmor

Ordinarie 2025-03-17

Extra 2025-02-06

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har föreningens räntekostnader sjunkit pga lägre räntesatser.

Den successiva höjningen av tomträttsavgälden har fortsatt under året vilket påverkat ekonomin. Föreningens styrelse har vidtagit åtgärder i form av löpande kostnadskontroll och i januari gjordes inbetalning av en halv extra avgift av samtliga medlemmar i syfte att stärka föreningens ekonomi.

Föreningen har på en extra stämma fattat beslut om att genomföra en ombyggnation av vind till nya bostadslägenheter, att omdisponera vindsförråd, att renovera hiss samt lägga om fastighetens tak.

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	830	827	741	705	678
Skuldsättn/kvm bostadsrättsyta	10 347	10 347	10 347	10 347	9 819
Skuldsättn/kvm totalyta	9 301	9 301	9 301	9 301	8 826
Elkostnad/kvm totalyta	38	32	36	35	28
Värmekostnad/kvm totalyta	181	175	162	149	150
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	33	27	22	30
Nettoomsättning (tkr)	1 710	1 659	1 499	1 406	1 329
Resultat e finansiella poster (tkr)	-252	-421	-453	-100	-14
Soliditet	47%	47%	48%	48%	49%
Sparande/kvm totalyta (res+avskr)	70	-45	-71	169	197
Räntekänslighet (skuld/avg)	12,47	12,51	13,97	14,68	14,48
Årsavgifter/totala rörelseintäkter	64%	66%	65%	66%	67%

	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	1 971 945	0	192 594	1 779 351
Balkongfond not 7	130 244	0	10 584	119 660
Summa bundet eget kapital	18 129 484	0	203 178	17 926 306
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 442 139	0	-624 243	-4 817 896
Årets resultat	-251 869	0	169 196	-421 065
Summa fritt eget kapital	-5 694 008	0	-455 047	-5 238 961
Summa eget kapital	12 435 476	0	-251 869	12 687 345

Upplysning vid förlust

Trots att föreningen gör en förlust i detta bokslut så görs bedömningen att föreningens likvida medel möjliggör finansiering av eventuella kommande ekonomiska åtaganden.

gsv
D.C
JHA
5 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-251 869
ansamlad förlust från tidigare år	-5 238 961
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-192 594
reservering till balkongfond enligt stadgarna	-10 584
	<hr/>
	-5 694 008

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

reservering till fond för yttre underhåll	192 594
reservering till balkongfond	10 584
balanseras i ny räkning	5 490 830
	<hr/>
	5 694 008

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med noter samt kassaflödesanalys.

GN JA D.C

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	Not 1	1 710 365	1 658 863
Övriga rörelseintäkter		12 720	9 520
		1 723 085	1 668 383
Rörelsens kostnader:	Not 2		
Drifts- och fastighetskostnader		-1 197 811	-1 101 854
Övriga externa kostnader		-70 841	-76 222
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-354 562	-354 562
		-1 623 214	-1 532 638
Rörelseresultat		99 871	135 745
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter		0	31
Räntekostnader		-351 740	-556 841
Resultat efter finansiella poster		-251 869	-421 065
Skatt:			
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		-251 869	-421 065

WA
D.C
GN 7 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

Balansräkning	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 3 26 377 860	26 732 422
	26 377 860	26 732 422
Summa anläggningstillgångar	26 377 860	26 732 422
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	51 437	50 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4 87 645	84 918
	139 082	135 368
Kassa och bank	194 019	122 891
Summa omsättningstillgångar	333 101	258 259
Summa tillgångar	26 710 961	26 990 681

Handwritten initials and signature:
D.C.
8 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

Balansräkning	2025-12-31	2024-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital		
<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 5 1 971 945	1 779 351
Balkongfond	Not 6 130 244	119 660
	18 129 484	17 926 306
<i>Ansamlad förlust</i>		
Ansamlad förlust	-5 442 139	-4 817 896
Årets resultat	-251 869	-421 065
	-5 694 008	-5 238 961
<i>Summa eget kapital</i>	12 435 476	12 687 345
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	581	27 463
Skatteskulder	81 012	72 670
Skulder till kreditinstitut	Not 7 13 700 000	13 700 000
Övriga skulder	248 037	248 037
Upplupna kostnader	Not 8 99 981	103 251
Förutbetalda avgifter och hyror	145 874	151 915
	14 275 485	14 303 336
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	26 710 961	26 990 681

JJA
D.C
9 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

Kassaflödesanalys**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	99 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	354 562
	<u>454 433</u>
Erhållen ränta	0
Erlagd ränta (räntekostnad RR samt förändring upplupna räntekostnader)	<u>-364 044</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekaptial	90 389
Kassaflöde från förändringar i rörelsekaptial	
Minskning av rörelsefordringar	-3 714
Minskning av rörelseskulder	<u>-15 547</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 128

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>0</u>

Årets kassaflöde	71 128
Likvida medel vid årets början	<u>122 891</u>
Likvida medel vid årets slut	194 019

JA D.C
GN 10 (16)

Redovisnings- och värderingsprinciper


Allmänt

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

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	2025	2024
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%	3,00%
Installation fibernät	3,00%	3,00%
Ombyggnation gården	3,00%	3,00%
Stambyte	2,50%	2,50%
Undercentral	3,00%	3,00%
Radonsug	5,00%	5,00%

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


 
11 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

Noter**Not 1 Nettoomsättning**

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2025	2024
Årsavgifter	1 098 509	1 095 208
Hysesintäkter	611 856	563 655
	1 710 365	1 658 863

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten och fiberanslutning.

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

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	28 238	55 685
Fastighetsskötsel enl beställning	6 743	9 957
Snöröjning/sandning	0	0
Städning entreprenad	39 695	43 777
Städning enl beställning	0	0
Hissbesiktning	4 808	4 388
Myndighetstillsyn (sotning, radon, OVK mm)	11 424	32 821
Gård	0	642
Förbrukningsmateriel	10 137	11 851
	101 045	159 121

Lås	54 361	27 978
Hiss	40 842	11 136
Övrigt (hobbyrum, klotter, fuktskada, tvättstuga mm)	25 473	43 649
	120 676	82 763

JK DC
GN 12 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

	2025	2024
El	55 935	47 736
Värme	266 905	258 329
Vatten	56 350	49 105
Sophämtning/renhållning	61 024	53 907
	440 214	409 077
Försäkring	67 659	60 112
Tomträttsavgäld	315 967	248 308
Kabel-TV, porttelefoni	10 790	8 879
Fibernät månadsavgift	40 824	40 824
	435 240	358 123
Fastighetskatt/Kommunal avgift	81 012	72 670
Föreningskostnader och stämma	18 540	15 902
Administration	1 084	4 198
	19 624	20 100
Summa drifts- och fastighetskostnader	1 197 811	1 101 854
Övriga externa kostnader		
Transportkostnader	112	0
Revisionsarvode extern revisor	0	15 125
Förvaltningsarvode	30 000	30 000
Konsultarvode	34 438	25 000
Bankkostnader	1 711	1 517
Medlemsavgift SBC ek förening	4 580	4 580
Summa övriga externa kostnader	70 841	76 222

JK
DC
Per
13 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

Avskrivningar	2025	2024
Byggnad	48 795	48 795
Renoveringar och installationer	305 767	305 767
	354 562	354 562
Totalt rörelsens kostnader	1 623 214	1 532 638
Not 3 Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	30 921 293	30 810 418
anskaffningar under året	0	110 875
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	30 921 293	30 921 293
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader vid årets början	-4 188 871	-3 834 309
årets avskrivning enligt plan	-354 562	-354 562
<i>Utgående avskrivning enligt plan</i>	-4 543 433	-4 188 871
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>	26 377 860	26 732 422
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 041 000	20 976 000
Taxeringsvärde mark	40 157 000	43 157 000
	64 198 000	64 133 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	59 200 000	59 800 000
Lokaler	4 998 000	4 333 000
	64 198 000	64 133 000

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

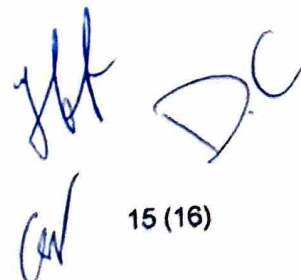
Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Tomträttsavgäld	81 825	75 025
SBC	4 130	4 580
Tele2	0	1 620
Hemsidan	1 690	3 693
Hissen	0	0
	87 645	84 918

Not 5 Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 779 351	1 586 952
Upplösning av yttre fond	0	0
Reservering enligt stadgar	192 594	192 399
Vid årets slut	1 971 945	1 779 351

Not 6 Balkongfond	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	119 660	109 292
Reservering enligt stadgar	10 584	10 368
Vid årets slut	130 244	119 660

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	ändringsdag
Swedbank	2,218%	1 100 000	1 100 000	Rörligt
Swedbank	2,218%	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Swedbank	2,111%	2 150 000	2 150 000	Rörligt
Swedbank	2,218%	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Swedbank	2,218%	1 750 000	1 750 000	Rörligt
Swedbank	2,111%	4 500 000	4 500 000	Rörligt
Swedbank	2,218%	700 000	700 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		13 700 000	13 700 000	



BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Not 8 Upplupna kostnader	2025-12-31	2024-12-31
El	4 360	4 580
Värme	34 853	33 628
Extern revisor	6 500	6 500
Upplupna räntekostnader	28 971	41 275
Övriga upplupna kostnader	25 297	17 268
	99 981	103 251

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	13 700 000	13 700 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen väntar fortfarande på svar från Stadsbyggnadskontoret avseende insänd bygglovsansökan för ombyggnation av vinden.

Stockholm den 2 / 2 - 2026



Dimitrios Chatzikonstantinou

Ledamot



Camilla Svanström

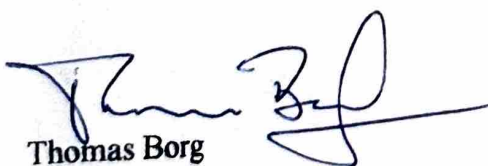
Ledamot



Hannes Almqvist

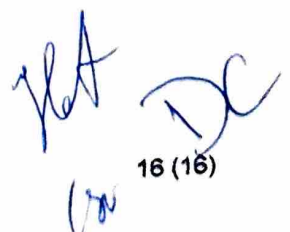
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2026
RedovisningsBorgen AB



Thomas Borg

Extern godkänd revisor



16 (16)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 716417 - 8746.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Inlandsisen för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

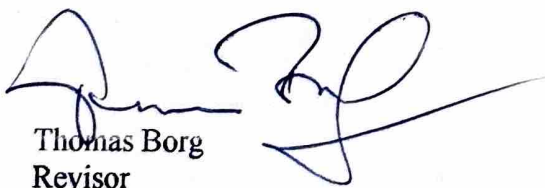
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bandhagen den 03 mars 2026


Thomas Borg
Revisor