

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK, som är den enhet som används när inte annat anges.

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 värdeår 1940. Föreningen hade vid årets början 66 lägenheter upplåtna till bostadsrätter och två lokaler med hyresrätt. Lägenhetsytan är 3 153 kvadratmeter och lokalytan 802 kvadratmeter enligt fastighetstaxeringen. Lokal och boendeytorna har i årets bokslut ändrats så att de stämmer med uppgifterna i fastighetstaxeringen. Fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar och Brandkontoret.

Förvaltning

Föreningen sköter den löpande förvaltningen. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt fattat 3 protokollförda beslut ”per capsulam”. Under året har 7 bostadsrätter överlåtit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj.

Olika ansvarsområden fördelades inom styrelsen på det konstituerande styrelsemötet. Förutom ordförande, kassör och sekreterare, bland annat ansvarig för administration av överlåtelser och andrahandsuthyrningar, trappansvarig i varje uppgång, gårdsansvariga som skött växter och träd, brandskyddsansvarig, ansvariga för tvättstugorna, grupp med ansvar för kontakter med lokalhyresgästerna m m. Styrelsen har inköpt julgran till gården, anordnat tre gårdsfester, organiserat två hämtningar av grovsopor samt vår och höststädning av gården. I det löpande arbetet har ingått hantering av lägenhetsöverlåtelser och pantförskrivningshandlingar, byte av namn på dörrar och porttavlor, ansökningar och tillståndsgivning rörande andrahandsuthyrning, avrop av sanering och reparation av klotter och skadegörelse, hissar och portautomatik ur funktion, snöskottning och hängande istappar från taken.

Under 2025 har endast smärre underhållsåtgärder utförts. Hela brandlarmet på vinden har bytts ut liksom även brandlarmscentralen i källaren: åtgärdande av fasadskador runt fönster, utbyte av hissdelar efter besiktningens anmärkningar samt underhåll av portautomatiken har stått för de största underhållskostnaderna under året. Föreningen har även åtgärdat en vattenskada hos en lokalhyresgäst på grund av ett sönderrostat avloppsrör. Under året löpte hyresavtalet med Skanstulls Vandrarhem ut. Styrelsen sa upp avtalet för villkorsändring i avsikt att få en högre hyresintäkt. Då förhandlingarna med ägarna inte resulterade i någon överenskommelse hänförde hyresgästen förhandlingarna till Hyresnämnden. Hyresnämnden gick på hyresgästens linje och föreslog oförändrad hyra vilket styrelsen då accepterade. Ett rörligt lån på tre miljoner kronor har omsatts med fast ränta om 3,25 % och fem års löptid från och med 2025-01-28. Ett lån på fyra miljoner kronor med fast ränta om 0,87 % har omsatts till fast ränta om 3,18 % och fem års löptid från och med 2025-11-28.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut se not 13

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 955 717	300 000	1 951 387
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma			-75 427
Reservering till fond för yttre underhåll		300 000	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-600 000	600 000
Belopp vid årets utgång	9 955 717	0	2 175 960

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserad vinst	2 175 960
Årets förlust	-350 140
Summa	1 825 820

disponeras så att:

Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-1 007 557
Ianspråkstagande av yttre underhållsfond	473 956
I ny räkning överföres	1 292 219

Beträffande förenings resultat i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-, balansräkning och kassaflödesanalys med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	4	<u>3 282 903</u>	<u>3 481 759</u>
		3 282 903	3 481 759
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-2 397 253	-2 397 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningskostnader		-641 413	-641 413
Övriga rörelsekostnader	6	<u>-269 851</u>	<u>-218 478</u>
Summa kostnader		-3 308 517	-3 257 393
Rörelseresultat		-25 614	224 366
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	91 940	153 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-416 466</u>	<u>-453 519</u>
		-324 526	-299 792
Summa resultat efter finansiella kostnader		-350 140	-75 427
Bokslutsdispositioner			
		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Resultat före skatt		-350 140	-75 427
Skatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-350 140	-75 427

Brf Inlandsisen 10

Org nr.716417-8837

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	27 650 529	28 249 888
Maskiner och andra inventarier	9	42 054	84 108
		<u>27 692 583</u>	<u>28 333 996</u>
Summa anläggningstillgångar		27 692 583	28 333 996
Omsättningstillgångar			
Kortsiktiga fordringar			
Kundfordringar		32 419	25 239
Övriga fordringar		8 756	11 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 344	502 065
		<u>151 519</u>	<u>538 407</u>
Kassa och Bank			
Tillgodohavande bank och andra finansinstitut	10	1 232 939	1 953 983
Summa omsättningstillgångar		1 384 458	2 492 390
SUMMA TILLGÅNGAR		29 077 041	30 826 386

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 955 717	9 955 717
Fond för yttre underhåll		0	300 000
		<u>9 955 717</u>	<u>10 255 717</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 175 960	1 951 387
Årets resultat		-350 140	-75 427
		<u>1 825 820</u>	<u>1 875 960</u>
Summa eget kapital		11 781 537	12 131 677
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>9 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
		9 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 600 000	10 600 000
Leverantörsskulder		129 238	1 099 121
Aktuell skatteskuld		16 487	5 979
Övriga skulder		345	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>549 434</u>	<u>989 609</u>
		8 295 504	12 694 709
Summa Skulder		17 295 504	18 694 709
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		29 077 041	30 826 386

Kassaflödesanalys, direkt metod

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	3 706 781	3 092 794
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	-4 103 298	-1 410 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	-396 517	1 682 694
Erhållen ränta och andra finansiella intäkter	91 940	153 727
Erlagd ränta och andra finansiella kostnader	-416 466	-453 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-721 044	1 382 902
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella tillgångar	0	-7 674 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 674 374
Finansieringsverksamheten		
Upptagna Lån	0	5 200 000
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	0	5 200 000
Årets kassaflöde	-721 044	-1 091 472
Likvida medel vid årets början	1 953 983	3 045 455
Likvida medel vid årets slut	1 232 939	1 953 983

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Föreningen redovisar enligt K3-regelverket.

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, värmeanläggning och fönsterrenovering	50
Elstammar	40
Hissar	25
Tvättstugor	20
Maskiner och andra inventarier	5

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom direkt överföring mellan dispositionsfond och fond för yttre underhåll. De fonderade medlen ska ses som en indikation på kommande underhållskostnader. Fondavsättning sker enligt underhållsplan.

Not 2 Definition av nyckeltal***Kassaflöde***

Förändringen under räkenskapsåret av föreningens likvida medel. Ett positivt kassaflöde innebär att dessa ökar.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Justerat eget kapital definieras som eget kapital plus (100 % - aktuell bolagsskatt %) av eventuella obeskattade reserver. Då föreningen inte har obeskattade reserver är soliditeten det totala egna kapitalet dividerat med balansomslutningen.

Skuld per kvm total yta

Räntebärande skulder dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuld per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna dividerade med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet

Bostadsrättsföreningens räntebärande skulder dividerade med intäkterna från årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och årets kostnader för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3	Nettoomsättning	2025	2024
	Nettoomsättning uppdelad på intäktslag		
	Hyresintäkter lokaler	1 475 031	1 436 592
	Erhållna statliga och kommunala bidrag	0	393 075
	Årsavgifter bostäder	1 729 272	1 571 880
	Övriga intäkter	78 600	80 212
	Summa intäkter	3 282 903	3 481 759

I årsavgifterna ingår värme, vatten och bredband med internetaccess

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Reparation/Underhåll	738 852	685 220
	Värme	704 254	748 102
	Vatten	209 972	194 086
	El	125 256	131 407
	Sophämtning	117 543	100 088
	Städning	92 136	90 546
	Snöskottning	13 750	10 599
	Fastighetsskatt	191 984	169 780
	Övrigt	203 505	267 674
	Summa	2 397 253	2 397 502
Not 5	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	Arvode till styrelse	70 000	65 000
	Sociala kostnader	22 241	20 840
	Revisionskostnader	27 500	28 331
	Övriga arvoden	107 375	73 158
	Övriga förvaltningskostnader	36 962	25 468
	Övriga administrationskostnader	5 773	5 681
	Summa	269 851	218 478
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
	Ränteint Bank och pg	15 770	78 974
	Återbäring Brandkontoret	76 300	74 550
	Övriga ränteintäkter	-130	203
	Summa	91 940	153 727
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Räntekostnader Lån	416 387	348 578
	Räntekostnader skattekonto	0	0
	Räntekostnader levskulder	79	191
	Övr finansiella kostnader	0	104 750
	Summa	416 466	453 519
Not 8	Byggnader och mark	2025	2024
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 304 227	31 260 903
	Inköp	0	7 043 324
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 304 227	38 304 227
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 054 339	-9 454 980
	Årets avskrivningar	-599 359	-599 359
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 653 698	-10 054 339
	Utgående redovisat värde	27 650 529	28 249 888
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde för föreningens fastigheter	145 820 000	143 220 000
	Varav Byggnader	56 200 000	45 600 000

Not 9	Maskiner och andra inventarier	2025	2024
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	210 270	210 270
	Inköp	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 270	210 270
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-126 162	-84 108
	Årets avskrivningar	-42 054	-42 054
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 216	-126 162
	Utgående redovisat värde	42 054	84 108
Not 10	Tillgodohavande bank och andra finansinstitut	2025	2024
	Swedbank, rörelse och sparkonto, obundna	1 232 937	1 901 837
	Aros Kapital, sparkonto, obundet	2	23 316
	Marginalen Bank, sparkonto, obundet	0	28 830
	Summa	1 232 939	1 953 983
Not 11	Skulder till kreditinstitut	2025	2024
	Swedbank, långfristiga lån	9 000 000	6 000 000
	Swedbank, kortfristiga lån	7 600 000	10 600 000
	Summa	16 600 000	16 600 000

<i>Låneförteckning</i>	<i>Lånebelopp</i>	<i>Löptid/mån</i>	<i>Förfaller</i>	<i>Rta i %</i>
Swedbank, Lån 1	2 000 000	60	2027-05-27	3,09%
Swedbank, Lån 2	3 000 000	60	2029-12-20	3,25%
Swedbank, Lån 3	4 000 000	60	2030-11-25	3,18%
Swedbank, Lån 4	1 650 000	3	Månad 3,6,9,12	2,29%
Swedbank, Lån 5	1 250 000	3	Månad 2,5,8,11	2,36%
Swedbank, Lån 6	2 200 000	3	Månad 1,4,7,10	2,44%
Swedbank, Lån 7	2 500 000	3	Månad 1,4,7,10	2,44%

Not 12	Ställda säkerheter	2025	2024
	Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000

Not 13	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Under 2026 ska föreningen enligt underhållsplanen utföra följande: rostskyddsbehandla kungsbalkongerna på våning 5 underhåll av utgående avloppsrör i källarplanet, tvättning av taket, putsning av fasadskador i fasadsockel, rengöring av gårdstrallen samt spolning och filmning av köksstammar. I januari 2026 höjdes avgifterna med 8 %.

Brf Inlandsisen 10

Org nr.716417-8837

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 april 2026

Per-Erik Tegnér

Lina Nyberg

Johan Persson

Per Löwenfeldt

Linda Högberg Andersson

Ida Lindgren

Anders Liljenberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 08:34

SENT BY OWNER:

Anders Karlén · 24.04.2026 10:03

DOCUMENT ID:

B1gJCQsup-x

ENVELOPE ID:

SJ1C7od6bl-B1gJCQsup-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 v4.pdf

13 pages

SHA-512:

30f5ebb7bfe8397342fa78f483fd6dfbc09955455b3f989b
bb041b8b83f3e31cd6831fd613f90c87aa3d3267a1ca63f
ffca3b17d265205fd66232d265a3e78ab

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ERIK TEGNÉR tegnér@fysik.su.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:05 24.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/28) IP: 46.39.121.9
2. Linda Kristina Maria Högb erg Andersson linda.hogand@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:07 24.04.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/10) IP: 82.209.180.202
3. JOHAN ANDERS HENRIK PERSSON johanpublik@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:36 24.04.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/05) IP: 84.217.145.248
4. Anders Carl Johan Liljenb erg anders.liljenberg@hhs.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:26 24.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/10) IP: 213.67.138.144
5. Lina Kristina Nyberg lina.puts@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:41 24.04.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/04) IP: 46.39.121.102
6. Per Löwenfeldt per@lowenfeldt.net	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:57 24.04.2026 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/21) IP: 46.39.121.5
7. ANNA IDA CECILIA LINDG REN ida.074@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:56 25.04.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/03) IP: 46.39.121.22
8. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooreswe den.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:34 30.04.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13) IP: 52.17.160.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed