

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen

Org.nr. 716417-8746

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

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.

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.

 2 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

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 TEKAB Fastighetsservice AB. Styrelsen har arbetat löpande med skötsel och underhåll av fastigheten. Under året gjordes OVK och radonmätning i fastigheten och en radonsug installerades i källaren.

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 två överlåtits under året.

Under året har styrelsen inte beviljat några andrahandsuthyrningar.

Antal medlemmar 240101	Nya medlemmar under året	Medlemmar som avgått	Antal medlemmar 241231
30	4	4	30

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Camilla Svanström	Ledamot	Ordförande och kassör
Hannes Almqvist	Ledamot	Sekreterare
David Backaliden	Ledamot	
Rachel Foster	Ledamot	
Lotta Grahn	Ledamot	
Jacob Henningsson	Suppleant	

174 81A GW 3 (16)
815 H6

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hannes Almqvist
David Backaliden
Rachel Foster
Lotta Grahm
Jacob Henningsson
Camilla Svanström

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

RedovisningsBorgen AB, Thomas Borg

Ordinarie extern

Valberedning

Maria Andreasson
Maria Löw

Stämmor

Ordinarie 2024-05-28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har föreningen haft fortsatt höga räntekostnader pga rådande ränteläge. Därtill har den successiva höjningen av tomträttsavgälden börjat vilket också påverkat ekonomin. Föreningens styrelse har vidtagit åtgärder i form av löpande kostnadskontroll och har utöver avgiftshöjningen 1/1-24 beslutat om inbetalning av en halv extra avgift under räkenskapsåret i syfte att stärka föreningens ekonomi.

 4 (16)

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	827	741	705	678	614
Skuldsättn/kvm bostadsrättsyta	10 347	10 347	10 347	9 819	6 420
Skuldsättn/kvm totalyta	9 301	9 301	9 301	8 826	5 771
Elkostnad/kvm totalyta	32	36	35	28	23
Värmekostnad/kvm totalyta	175	162	149	150	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	27	22	30	17
Nettoomsättning (tkr)	1 659	1 499	1 406	1 329	1 266
Resultat e finansiella poster (tkr)	-421	-453	-100	-14	-168
Soliditet	47%	48%	48%	49%	61%
Sparande/kvm totalyta (res+avskr)	-45	-71	169	197	23
Räntekänslighet (skuld/avg)	12,51	13,97	14,68	14,48	10,46
Årsavgifter/totala rörelseintäkter	66%	65%	66%	67%	63%

	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	1 779 351	0	192 399	1 586 952
Balkongfond not 7	119 660	0	10 368	109 292
Summa bundet eget kapital	17 926 306	0	202 767	17 723 539
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 817 896	0	-656 057	-4 161 839
Årets resultat	-421 065	0	32 225	-453 290
Summa fritt eget kapital	-5 238 961	0	-623 832	-4 615 129
Summa eget kapital	12 687 345	0	-421 065	13 108 410

Upplysning vid förlust

Trots att föreningen gör en förlust i detta bokslut så görs bedömningen att föreningens likvida medel tillsammans med den beslutade extra inbetalningen av en halv avgift möjliggör finansiering av eventuella kommande ekonomiska åtaganden.

 5 (16)

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-421 065
ansamlad förlust från tidigare år	-4 615 129
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-192 399
reservering till balkongfond enligt stadgarna	-10 368
	-5 238 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

reservering till fond för yttre underhåll	192 399
reservering till balkongfond	10 368
balanseras i ny räkning	5 036 194
	5 238 961

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

 
6 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31**Resultaträkning**

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	Not 1	1 658 863	1 499 421
Övriga rörelseintäkter		9 520	17 071
		1 668 383	1 516 492
Rörelsens kostnader:	Not 2		
Drifts- och fastighetskostnader		-1 101 854	-1 019 726
Övriga externa kostnader		-76 222	-54 647
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-354 562	-349 018
		-1 532 638	-1 423 391
Rörelseresultat		135 745	93 101
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter		31	47
Räntekostnader		-556 841	-546 438
Resultat efter finansiella poster		-421 065	-453 290
Skatt:			
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		-421 065	-453 290

 7 (16)

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 3	26 732 422	26 976 109
		26 732 422	26 976 109
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		26 732 422	26 976 109

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		50 450	7 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	84 918	53 913
		135 368	61 033

Kassa och bank		122 891	263 002
----------------	--	---------	---------

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		258 259	324 035
------------------------------------	--	----------------	----------------

<i>Summa tillgångar</i>		26 990 681	27 300 144
-------------------------	--	-------------------	-------------------

 8 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31**Balansräkning****2024-12-31****2023-12-31*****Eget kapital och skulder*****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser

13 456 000

13 456 000

Upplåtelseavgift

2 571 295

2 571 295

Fond för yttre underhåll

Not 5

1 779 351

1 586 952

Balkongfond

Not 6

119 660

109 292

17 926 306***17 723 539******Ansamlad förlust***

Ansamlad förlust

-4 817 896

-4 161 839

Årets resultat

-421 065

-453 290

-5 238 961***-4 615 129******Summa eget kapital******12 687 345******13 108 410*****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

27 463

72 622

Skatteskulder

72 670

71 932

Skulder till kreditinstitut

Not 7

13 700 000

13 700 000

Övriga skulder

248 037

108 037

Upplupna kostnader

Not 8

103 251

118 194

Förutbetalda avgifter och hyror

151 915

120 949

14 303 336***14 191 734******Summa eget kapital och skulder******26 990 681******27 300 144***
9 (16)

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	135 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	354 562
	<u>490 307</u>
Erhållen ränta	31
Erlagd ränta (räntekostnad RR samt förändring upplupna räntekostnader)	<u>-572 989</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekaptial	-82 651
Kassaflöde från förändringar i rörelsekaptial	
Minskning av rörelsefordringar	-74 335
Minskning av rörelseskulder	<u>127 750</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 236

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-110 875</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-110 875

Finansieringsverksamheten

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

Årets kassaflöde	-140 111
Likvida medel vid årets början	263 002
Likvida medel vid årets slut	122 891

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	2024	2023
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%	0,00%

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

Ry JH GN BF N

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande:

	2024	2023
Årsavgifter	1 095 208	980 613
Hyresintäkter	563 655	518 808
	1 658 863	1 499 421

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

Not 2 Rörelsens kostnader

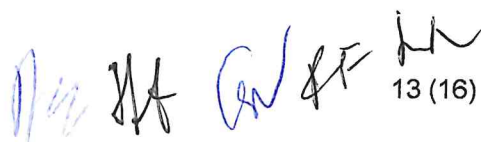
Drifts- och fastighetskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	55 685	52 726
Fastighetsskötsel enl beställning	9 957	1 047
Snöröjning/sandning	0	5 198
Städning entreprenad	43 777	43 090
Städning enl beställning	0	0
Hissbesiktning	4 388	4 090
Myndighetstillsyn (sotning, radon, OVK mm)	32 821	0
Gård	642	1 940
Förbrukningsmateriel	11 851	6 654
	159 121	114 745
Lås	27 978	49 922
Hiss	11 136	8 765
Övrigt (hobbyrum, klotter, fuktskada, tvättstuga mm)	43 649	105 718
	82 763	164 405

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

	2024	2023
El	47 736	53 445
Värme	258 329	238 766
Vatten	49 105	39 916
Sophämtning/renhållning	53 907	41 658
	409 077	373 785
Försäkring	60 112	55 149
Tomträttsavgäld	248 308	175 800
Kabel-TV, porttelefoni	8 879	9 904
Fibernet månadsavgift	40 824	44 226
	358 123	285 079
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 670	71 932
Föreningskostnader och stämma	15 902	7 290
Administration	4 198	2 490
	20 100	9 780
Summa drifts- och fastighetskostnader	1 101 854	1 019 726
Övriga externa kostnader		
Transportkostnader	0	0
Revisionsarvode extern revisor	15 125	14 844
Förvaltningsarvode	30 000	30 000
Konsultarvode	25 000	3 688
Bankkostnader	1 517	1 535
Medlemsavgift SBC ek förening	4 580	4 580
Summa övriga externa kostnader	76 222	54 647


13 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Årsredovisning 2024-01-01 - 2024-12-31

Avskrivningar	2024	2023
Byggnad	48 795	48 795
Renoveringar och installationer	305 767	300 223
	354 562	349 018

Totalt rörelsens kostnader	1 532 638	1 423 391
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3 Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
vid årets början	30 810 418	30 810 418
anskaffningar under året	110 875	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	30 921 293	30 810 418

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
vid årets början	-3 834 309	-3 485 291
årets avskrivning enligt plan	-354 562	-349 018

<i>Utgående avskrivning enligt plan</i>	-4 188 871	-3 834 309
--	-------------------	-------------------

<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>	26 732 422	26 976 109
---	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	20 976 000	20 976 000
Taxeringsvärde mark	43 157 000	43 157 000
	64 133 000	64 133 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	59 800 000	59 800 000
Lokaler	4 333 000	4 333 000
	64 133 000	64 133 000

174 JH GW PF LN
14 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavgäld	75 025	43 950
SBC	4 580	4 580
Tele2	1 620	0
Hemsidan	3 693	1 690
Hissen	0	3 693
	84 918	53 913

Not 5 Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 586 952	1 394 553
Upplösning av yttre fond	0	0
Reservering enligt stadgar	192 399	192 399
Vid årets slut	1 779 351	1 586 952

Not 6 Balkongfond	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	109 292	99 788
Reservering enligt stadgar	10 368	9 504
Vid årets slut	119 660	109 292

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag
Swedbank	3,169%	1 100 000	1 100 000	Rörligt
Swedbank	3,169%	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Swedbank	2,812%	2 150 000	2 150 000	Rörligt
Swedbank	3,169%	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Swedbank	3,169%	1 750 000	1 750 000	Rörligt
Swedbank	2,812%	4 500 000	4 500 000	Rörligt
Swedbank	3,169%	700 000	700 000	Rörligt

Summa skulder till kreditinstitut **13 700 000** **13 700 000**


15 (16)

BRF Inlandsisen

Organisationsnummer 716417-8746

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Not 8 Upplupna kostnader	2024-12-31	2023-12-31
El	4 580	4 327
Värme	33 628	35 285
Extern revisor	6 500	6 500
Upplupna räntekostnader	41 275	57 423
Övriga upplupna kostnader	17 268	14 659
	103 251	118 194
Övriga noter		

Not 9 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	13 700 000	13 700 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter räkenskapsårets slut haft en extra föreningsstämma där ett enhälligt beslut fattades om en ombyggnation av vinden till bostadslägenheter. Processen kommer att påbörjas under 2025.

Stockholm den 17/2 2025



Camilla Svanström
Ledamot

Hannes Almqvist
Ledamot

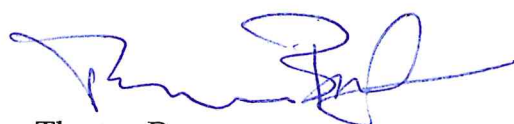


David Backaliden
Ledamot

Rachel Foster
Ledamot

Lotta Grahm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/3 2025
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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 revisionssed 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.

Saltsjö-Boo den 05 mars 2025



Thomas Borg
Revisor