

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

3



**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamhetsberättelse

Året som gått - 2017

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 bostadsrätt och två stycken lokaler med hyresrätt. Lägenhetsytan är 3152 kvadratmeter och lokalytan 813 kvadratmeter.

Styrelsen har under året haft 11 stycken protokollförda sammanträden. Under året har 5 stycken bostadsrätter överlåtits. Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april.

Årets stora arbete är den påbörjade trapphusrenoveringen med utbytet av alla lägenhetsdörrar, som 2017 års stämma beslutade om.

I enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar har en avsättning skett till fond för yttre underhåll med 237 600 kronor.

Året som kommer - 2018

Under 2018 kommer trapphusrenoveringen avslutas.

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 402 414	2 386 172	2 352 736	2 354 484	2 339 702
Res. efter finansiella poster	230 868	191 614	321 937	147 012	-112 402
Soliditet (%)	58,63	59,72	60,05	59,29	59,65
Belåningsgrad (lån kr/kvm)	2371	2371	2371	2371	2371

*Definitioner av nyckeltal, se not 9

Medlemsinformation

Medlemmar:

Antal vid räkenskapsårets början: 86

Antal tillkommande under 2017: 5

Antal avgående under 2017: 6

Antal vid räkenskapsårets slut: 85

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 955 717	0	79 600	0	4 393 437
Årets reservering fond för yttre underhåll	0	0	237 600	0	0
Årets förlust					-6 732
Belopp vid årets utgång	9 955 717	0	317 200	0	4 386 705



Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst

4 393 437

årets förlust

-6 732

4 386 705

0

i ny räkning överföres

4 386 705

4 386 705

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

5.

AB
N
M-7
CA
POT
BO

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 402 414	2 386 172
		<u>2 402 414</u>	<u>2 386 172</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 578 908	-1 571 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-433 816	-417 736
Övriga rörelsekostnader	4	-134 825	-129 581
		<u>-2 147 549</u>	<u>-2 119 191</u>
Rörelseresultat		254 865	266 981
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	54 251	70 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-78 248	-145 491
		<u>-23 997</u>	<u>-75 367</u>
Resultat efter finansiella poster		230 868	191 614
Bokslutsdispositioner			
Förändring av fond för yttre underhåll		-237 600	-237 600
		<u>-237 600</u>	<u>-237 600</u>
Resultat före skatt		-6 732	-45 986
Årets resultat		<u>-6 732</u>	<u>-45 986</u>

6.

AB
OK
M.P.T. PS



BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	23 106 361	22 440 177
		<u>23 106 361</u>	<u>22 440 177</u>
Summa anläggningstillgångar		23 106 361	22 440 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 319	0
Aktuell skattefordran		0	1 361
Övriga fordringar		1 338	18 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 453	49 297
		<u>194 110</u>	<u>69 630</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 702 786	1 650 017
Summa kassa och bank		<u>1 702 786</u>	<u>1 650 017</u>
Summa omsättningstillgångar		1 896 896	1 719 647
SUMMA TILLGÅNGAR		25 003 257	24 159 824

7.

Ad
Cdk
M.J. P. B.S.



BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 955 717	9 955 717
Fond för yttre underhåll		317 200	79 600
		<u>10 272 917</u>	<u>10 035 317</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 393 437	4 439 424
Årets resultat		-6 732	-45 986
		<u>4 386 705</u>	<u>4 393 438</u>
Summa eget kapital		<u>14 659 622</u>	<u>14 428 755</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		9 400 000	9 400 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 400 000</u>	<u>9 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		588 602	101 190
Aktuell skatteskuld		1 741	0
Övriga skulder		49 136	43 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 156	186 140
Summa kortfristiga skulder		<u>943 635</u>	<u>331 069</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 003 257	24 159 824

(8.)

AB
 a. Col.
 M.J. P.H. AB



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning

2017

2016

Nettoomsättning uppdelad på intäktslag

Hysesintäkter lokaler	1 022 976	1 007 136
Årsavgifter bostäder	1 361 136	1 361 136
Övriga intäkter	18 302	17 900
	2 402 414	2 386 172

Not 3 Övriga externa kostnader

2017

2016

Reparation/underhåll	393 220	385 158
Värme	589 227	585 244
Vatten	102 800	99 052
El	57 492	54 855
Sophämtning	67 399	66 901
Städning	59 700	60 695
Snöskottning	8 125	21 719
Fastighetsskatt	138 790	135 688
Övrigt	162 155	162 562
	1 578 908	1 571 874

(9)

AB
 W M J P L V B S

NOTER

Not 4 Övriga rörelsekostnader	2017	2016
Arvode till styrelse	38 500	31 000
Sociala kostnader	25 136	22 151
Mazars SET Revisionsbyrå AB	17 838	18 875
Övriga arvoden	40 000	38 000
Övriga förvaltningskostnader	8 354	14 605
Övriga administrationskostnader	4 997	4 950
	134 825	129 581
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2017	2016
Räntor	54 251	70 124
	54 251	70 124
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader lån	78 248	145 491
	78 248	145 491
Not 7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 756 349	28 156 349
Inköp	1 100 000	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 856 349	28 756 349
Ingående avskrivningar	-6 316 172	-5 898 436
Årets avskrivningar	-433 816	-417 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 749 988	-6 316 172
Utgående redovisat värde	23 106 361	22 440 177
Redovisat värde byggnader	23 106 361	22 440 177
	23 106 361	22 440 177
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	79 200 000	79 200 000
varav byggnader:	31 200 000	31 200 000
Not 8 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering efter 5 år	9 400 000	9 400 000
Not 9 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 500 000	9 500 000





NOTER

Stockholm

Per-Erik Tegnér

Per Löwenfeldt

Marcus Jacobsson

Christian Zellinger

Bengt Sundelin

Agneta Öhrman

Min revisionsberättelse har lämnats den

Håkan Sten

Auktoriserad revisor

11.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10 för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 5/4 2018



Håkan Sten

Auktoriserad revisor

Brf Inlandsisen 10
Org. nr. 716417-8837

Internrevision

Undertecknad har utfört internrevision för Brf Inlandsisen 10 gällande
räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Stockholm 2017-04-08



Bengt Matslofva