

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|--------------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - noter | 7 |
| - underskrifter | 10 <i>uk</i> |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 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.

Förvaltning

Föreningen sköter den löpande förvaltningen.

Fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar och Brandkontoret

Flerårsjämförelse*

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 231 956 | 2 469 324 | 2 419 320 | 2 402 414 | 2 386 172 |
| Res. efter finansiella poster | 158 474 | 231 891 | -1 599 422 | 230 868 | 191 614 |
| Balansomslutning | 24 576 023 | 24 615 526 | 24 447 048 | 25 003 257 | 24 159 824 |
| Soliditet (%) | 51,50 | 51,05 | 51,17 | 58,63 | 59,72 |
| Belåningsgrad (lån kr/kvm) | 2875 | 2875 | 2875 | 2371 | 2371 |

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 13 stycken protokollförda sammanträden. Under året har 7 stycken bostadsrätter överlåtits. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj.

Föreningens lokalhyresgäster är verksamma inom de branscher som har drabbats hårdast av Coronapandemin. För att säkra deras fortbestånd, och därmed föreningens intäkter, har styrelsen sett sig tvungen att gå med på stödåtgärder i form av hyresrabatter och anstånd med hyresbetalningar. Föreningen har sökt och fått statligt stöd för hyresrabatten för april till och med juni (se not 2). Detta har påverkat både resultat och likviditet negativt. På grund av det osäkra ekonomiska läget har arbetet med underhållsplanen pausats och endast löpande underhållsåtgärder vidtagits. Under året har radonmätning, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), brandskyddsbesiktning och upprättande av energideklaration skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under året kommer arbete med att åtgärda ventilationen i fastigheten påbörjas. Spolning av köksstammar på bottenvåningarna är planerat. Renovering av soprum planeras, för att förbereda för den obligatoriska avskiljningen av matavfall.

Övriga icke nödvändiga investeringar och underhållsinsatser skjuter vi på till kommande år då det ekonomiska läget p.g.a. coronapandemin är högst osäkert.

Medlemsinformation

Antal vid räkenskapsårets början: 86


Antal tillkommande under 2020: 8

Antal avgående under 2020: 9

Antal vid räkenskapsårets slut: 85

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Fritt eget kapital |
|--|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 9 955 717 | 81 050 | 2 531 574 |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | 250 000 | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 0 | |
| Årets förlust | | | -91 526 |
| Belopp vid årets utgång | 9 955 717 | 331 050 | 2 440 048 |
| Resultatdisposition | | | |
| Förslag till disposition av föreningens vinst | | | |
| Till föreningsstämmans förfogande står | | | |
| balanserad vinst | | 2 531 574 | |
| årets förlust | | -91 526 | |
| | | 2 440 048 | |
| Styrelsen föreslår att | | | |
| i ny räkning överföres | | 2 440 048 | |
| | | 2 440 048 | |

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

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m m | | | |
| Nettoomsättning | 2 | <u>2 299 499</u> | <u>2 469 324</u> |
| | | 2 299 499 | 2 469 324 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 412 476 | -1 542 986 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningkostnader | | -452 513 | -452 516 |
| Övriga rörelsekostnader | 4 | <u>-211 972</u> | <u>-189 962</u> |
| | | -2 076 961 | -2 185 464 |
| Rörelseresultat | | 222 538 | 283 860 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 73 500 | 64 750 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | <u>-137 564</u> | <u>-116 719</u> |
| | | -64 064 | -51 969 |
| Summa resultat efter finansiell poster | | 158 474 | 231 891 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av fond för yttre underhåll | | <u>-250 000</u> | <u>-250 000</u> |
| | | -250 000 | -250 000 |
| Resultat före skatt | | -91 526 | -18 109 |
| Årets resultat | | <u>-91 526</u> | <u>-18 109</u> |

| BALANSRÄKNING | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | <u>22 518 816</u> | <u>22 971 329</u> |
| | | 22 518 816 | 22 971 329 |
| Summa anläggningstillgångar | | 22 518 816 | 22 971 329 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 2 720 | 6 050 |
| Övriga fordringar | | 0 | 99 |
| Skattefordringar | | 8 621 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>75 704</u> | <u>69 860</u> |
| | | 87 045 | 76 009 |
| Långfristiga fordringar | | | |
| Hysesanstånd lokalhyresgäster | 8 | <u>377 481</u> | <u>0</u> |
| | | 377 481 | 0 |
| Kassa och Bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>1 592 681</u> | <u>1 568 188</u> |
| | | 1 592 681 | 1 568 188 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 057 207 | 1 644 197 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 24 576 023 | 24 615 526 ¹⁴ |

| BALANSRÄKNING | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 9 955 717 | 9 955 717 |
| Fond för yttre underhåll | | <u>331 050</u> | <u>81 050</u> |
| | | 10 286 767 | 10 036 767 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 531 574 | 2 549 683 |
| Årets resultat | | <u>-91 526</u> | <u>-18 109</u> |
| | | 2 440 048 | 2 531 574 |
| Summa eget kapital | | 12 726 815 | 12 568 341 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | <u>4 000 000</u> | <u>11 400 000</u> |
| | | 4 000 000 | 11 400 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 7 400 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 107 845 | 289 099 |
| Aktuell skatteskuld | | 7 265 | 5 833 |
| Övriga skulder | | 46 256 | 46 261 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | <u>287 842</u> | <u>305 992</u> |
| | | 7 849 208 | 647 185 |
| Summa skulder | | 11 849 208 | 12 047 185 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 24 576 023 | 24 615 526 |

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 och värmeanläggningar | 50 |
| Elstammar | 40 |
| Hissar | 25 |
| Bredband | 10 |

Leasing

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Fond för yttre underhåll

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 2 Nettoomsättning | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Nettoomsättning uppdelad på intäktsslag | | |
| Hysesintäkter lokaler | 824 198 | 1 065 708 |
| Erhållna statliga bidrag | 67 529 | 0 |
| Årsavgifter bostäder | 1 361 136 | 1 361 136 |
| Övriga intäkter | 46 636 | 42 480 |
| | <u>2 299 499</u> | <u>2 419 320</u> |

NOTER

| | | | |
|-------|--|-------------|-------------|
| Not 3 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| | Reparation/Underhåll | 215 498 | 329 956 |
| | Värme | 568 210 | 596 795 |
| | Vatten | 116 438 | 110 899 |
| | El | 60 537 | 60 794 |
| | Sophämtning | 53 864 | 49 504 |
| | Städning | 79 200 | 80 200 |
| | Snöskottning | 3 044 | 8 938 |
| | Fastighetsskatt | 142 314 | 142 882 |
| | Övrigt | 173 371 | 163 018 |
| | Summa | 1 412 476 | 1 542 986 |
| Not 4 | Övriga rörelsekostnader | 2020 | 2019 |
| | Arvode till styrelse | 45 000 | 45 000 |
| | Sociala kostnader | 20 756 | 19 770 |
| | Mazars AB | 23 750 | 21 625 |
| | Övriga arvoden | 99 320 | 87 500 |
| | Övriga förvaltningskostnader | 17 962 | 10 925 |
| | Övriga administrationskostnader | 5 184 | 5 142 |
| | | 211 972 | 189 962 |
| Not 5 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2020 | 2019 |
| | Återbäring Brandkontoret | 73 500 | 64 750 |
| | | 73 500 | 64 750 |
| Not 6 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2020 | 2019 |
| | Räntekostnader Lån | 137 559 | 116 518 |
| | Räntekostnader skattekonto | 5 | 0 |
| | Räntekostnader levskulder | 0 | 201 |
| | | 137 564 | 116 719 |
| Not 7 | Byggnader och mark | 2020 | 2019 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 30 626 349 | 30 626 349 |
| | Inköp | 0 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 30 626 349 | 30 626 349 |
| | Ingående avskrivningar | -7 655 020 | -7 202 504 |
| | Årets avskrivningar | -452 513 | -452 516 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 107 533 | -7 655 020 |
| | Utgående redovisat värde | 22 518 816 | 22 971 329 |
| | Redovisat värde byggnader | 22 518 816 | 22 971 329 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde för föreningens fastigheter | 103 000 000 | 103 000 000 |
| | Varav Byggnader | 36 000 000 | 36 000 000 |

NOTER

| | | | |
|-------|-------------------------------------|----------------|----------|
| Not 8 | Hyresanstånd lokalhyresgäster | 2020 | 2019 |
| | Hyresanstånd, Skanstulls vandrarhem | 363 636 | 0 |
| | Hyresanstånd, Mackans Café | 13 845 | 0 |
| | | <u>377 481</u> | <u>0</u> |

Då anstånden enligt avtalen ska betalas tillbaka månadsvis under 2021 och 2022 har de redovisats som långfristiga fordringar.

| | | | |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Skulder till kreditinstitut | 2020 | 2019 |
| | Swedbank, långfristiga lån | 4 000 000 | 11 400 000 |
| | Swedbank, kortfristiga lån | 7 400 000 | 0 |
| | | <u>11 400 000</u> | <u>11 400 000</u> |

Lån 4 000 000 omsätts 2025-11-25. Övriga lån, 7 400 000 omsätts var tredje månad. Då lånen automatiskt förlängs har dessa tidigare år redovisats som långfristiga trots att de tekniskt sett förfaller inom ett år.

I årsredovisning 2020 har dessa lån redovisats som kortfristiga eftersom föreningen inte har en ovillkorad rätt att förlänga dem ytterligare en 12 månaders period.

| | | | |
|--------|------------------------|------------|------------|
| Not 10 | Ställda säkerheter | 2020 | 2019 |
| | Fastighetsinteckningar | 11 500 000 | 11 500 000 |

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Belåningsgrad

Skuld i kr per kvadratmeter yta (totalyta)

Stockholm 2021-04-15



Per-Erik Tegnér

Lina Nyberg



Per Löwenfeldt



Linda Högberg Andersson



Kavjan Hagi Negad

Vår revisionsberättelse har lämnats *30/4* 2021
M92 av 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 2020.

Enligt vår 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 2020 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 misstag.

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.

Revisorans 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 misstag, 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 misstag 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 10 enligt god revisorsd 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen.

Stockholm 30 april 2021

Mazars AB

Håkan Sten
Auktoriserad revisor