

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Inlandsisen 10

Org.nr. 716417-8837

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamhetsberättelse

Året som gått - 2016

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 10 stycken protokollförda sammanträden. Under året har 12 stycken bostadsrätter överlåtits. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april.

Årets största underhållsarbete har gällt hissarna på Östgötagatan 87A och Ringvägen 135, med helt nya maskinerier och uppsnyggade hisskorgar. Arbetet har delvis finansierats med 400 000 kr ur fonden för yttre underhåll.

Året som kommer - 2017

Under 2017 kommer trapphusrenoveringen påbörjas. Hisskorgen på Östgötagatan 87B kommer att renoveras.

Flerårsjämförelse*

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 386 172	2 352 736	2 354 484	2 339 702	2 261 556
Res. efter finansiella poster	191 614	321 937	147 012	-112 402	2 575 217
Res. i % av nettoomsättningen	8,03	60,05	59,29	59,65	60,49
Belåningsgrad (lån kr/kvm)	2371	2371	2371	2371	2371

*Definitioner av nyckeltal, se not 9

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 12

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

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	242 000	0	4 439 424
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			237 600		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-400 000		
Årets förlust					-45 986
Belopp vid årets utgång	9 955 717	0	79 600	0	4 393 438



Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad vinst

4 439 424

årets förlust

-45 986

4 393 438

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts

237 600

i ny räkning överföres

4 155 838

4 393 438

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

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 386 172</u>	<u>2 352 736</u>
		2 386 172	2 352 736
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 571 874	-1 292 849
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-417 736	-409 816
Övriga rörelsekostnader	4	<u>-129 581</u>	<u>-137 313</u>
		-2 119 191	-1 839 978
Rörelseresultat		266 981	512 758
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	70 124	63 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-145 491</u>	<u>-254 122</u>
		-75 367	-190 821
Resultat efter finansiella poster		191 614	321 937
Bokslutsdispositioner			
Förändring av fond för yttre underhåll		<u>-237 600</u>	<u>-206 000</u>
		-237 600	-206 000
Resultat före skatt		-45 986	115 937
Årets resultat		<u>-45 986</u>	<u>115 937</u> ✓



**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2016-12-31

2015-12-31

7

22 440 177

22 257 913

22 440 177

22 257 913

Summa anläggningstillgångar

22 440 177

22 257 913

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

1 813

Aktuell skattefordran

1 361

9 501

Övriga fordringar

18 972

4 635

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 297

49 286

69 630

65 235

Kassa och bank

Kassa och bank

1 650 017

2 049 736

Summa kassa och bank

1 650 017

2 049 736

Summa omsättningstillgångar

1 719 647

2 114 971

SUMMA TILLGÅNGAR**24 159 824****24 372 884**

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll

2016-12-31

2015-12-31

Not

9 955 717

9 955 717

79 600

242 000

10 035 31710 197 717**Fritt eget kapital**Balanserat resultat
Årets resultat

4 439 424

4 323 487

-45 986

115 937

4 393 4384 439 424**Summa eget kapital**14 428 75514 637 141**Långfristiga skulder**Skulder till kreditinstitut
Summa långfristiga skulder

8

9 400 0009 400 000

9 400 000

9 400 000

Kortfristiga skulderLeverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

101 190

81 569

43 739

48 345

186 140

205 829

331 069335 743**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****24 159 824****24 372 884**

**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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Not 2 Nettoomsättning** **2016** **2015***Nettoomsättning uppdelad på intäktslag*

Hysesintäkter lokaler	1 007 136	978 600
Årsavgifter bostäder	1 361 136	1 361 136
Övriga intäkter	17 900	13 000
	2 386 172	2 352 736

Not 3 Övriga externa kostnader **2016** **2015**

Reparation/underhåll	385 158	195 265
Värme	585 244	534 534
Vatten	99 052	88 794
El	54 855	61 594
Sophämtning	66 901	67 266
Städning	60 695	58 705
Snöskottning	21 719	8 125
Fastighetsskatt	135 688	127 548
Övrigt	162 562	151 018
	1 571 874	1 292 849



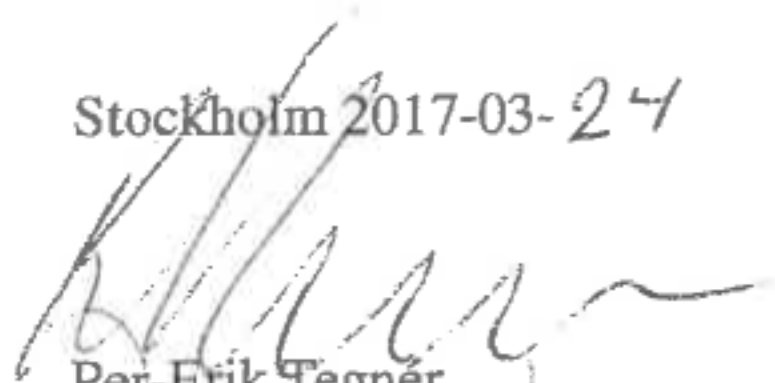
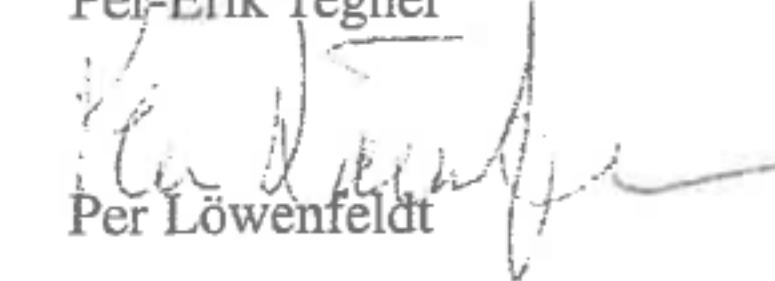
NOTER

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Arvode till styrelse	31 000	35 000
	Sociala kostnader	22 151	24 507
	Mazars SET Revisionsbyrå AB	18 875	20 625
	Övriga arvoden	38 000	40 000
	Övriga förvaltningskostnader	14 605	12 231
	Övriga administrationskostnader	4 950	4 950
		<u>129 581</u>	<u>137 313</u>
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
	Räntor	70 124	63 301
		<u>70 124</u>	<u>63 301</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
	Räntekostnader lån	145 491	254 122
		<u>145 491</u>	<u>254 122</u>
Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	28 156 349	28 156 349
	Inköp	600 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>28 756 349</u>	<u>28 156 349</u>
	Ingående avskrivningar	-5 898 436	-5 488 620
	Årets avskrivningar	-417 736	-409 816
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 316 172</u>	<u>-5 898 436</u>
	Utgående redovisat värde	22 440 177	22 257 913
	Redovisat värde byggnader	<u>22 440 177</u>	<u>22 257 913</u>
		22 440 177	22 257 913
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	79 200 000	68 551 000
	varav byggnader:	31 200 000	32 551 000
Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering efter 5 år	9 400 000	9 400 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Belåningsgrad: Skuld i kr per kvadratmeter yta (totalyta)		




NOTER

Stockholm 2017-03-24



Per-Erik Tegnér

Per Löwenfeldt


Christian Zellinger

Bengt Sundelin


Agneta Öhrman

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2017


Håkan Sten
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Inlandsisen 10 för år 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Brf Inlandsisen 10 för år 2016 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Inlandsisen 10 enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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, 2017-03-28



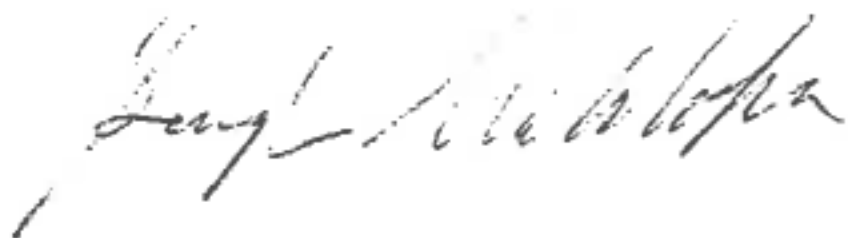
Håkan Sten
Auktoriserad revisor

Brf Inlandsisen 10
Org.nr. 716417-8837

INTERNREVISION

Undertecknad har utfört internrevision för Brf Inlandsisen 10 gällande räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Stockholm 2017-04-02.



Bengt Matslofva