

Årsredovisning
för
Brf Inlandsisen 4
716417-8779

Räkenskapsåret
2022

Årsredovisning 2022

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Inlandsisen 4 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar. Bostadsrättsföreningens säte är Stockholm.

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Under perioden 2022-01-01 till 2022-04-26:

Magnus Breidne	Ordförande, ekonomiansvarig
Ylva Dahlquist	Sekreterare, informationsansvarig
Sofie Gellin	Delansvarig för fastighetsfrågor
Elisabeth Perntz	Ansvarig för medlems- och lägenhetsregister
Elin Öhman	Delansvarig för fastighetsfrågor, miljö- och energifrågor
Ebba Fries	Kassör

Under perioden 2022-04-26 till 2022-12-31:

Elisabeth Perntz	Ordförande, ekonomiansvarig
Ylva Dahlquist	Sekreterare, informationsansvarig
Sofie Gellin	Ansvarig för fastighetsfrågor
Jannica Åhman	Ansvarig för medlems- och lägenhetsregister
Ebba Fries	Kassör

I tur att avgå eller väljas för en två-årsperiod i samband med årsstämman är Elisabeth Perntz, Ylva Dahlquist och Ebba Fries.

Medlemsorganisationer

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och i Fastighetsägarna.

Förvaltning

Revac Redovisningsbyrå AB har ansvarat för föreningens löpande bokföring och redovisning. Föreningens revisor har varit auktoriserade revisorn Anna Nordberg.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Årsstämma för verksamhetsåret 2021 hölls den 26 april 2022. Ingen höjning av årsavgifterna för medlemmarna genomfördes under 2022, däremot aviserades en höjning om 15 procent från

årsskiftet 2022/2023. Lokalernas hyror har förändrats enligt den indexklausul som finns i avtalen.

Övergripande – styrelsens prioriteringar

Styrelserna har haft ett prioriterat område under året:

Utvärdering av vårt nya avtal för den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Styrelsen har varit angelägen om att löpande följa upp det nya avtalet med Nabo AB om den tekniska förvaltningen av fastigheten. Kostnaderna har jämförts med budget och andra ekonomiska ramar, exempelvis vad vi tidigare har betalat för olika tjänster. Avtalet består av flera olika delar och dessa har utvärderats och justerats under hösten efter diskussion med Nabo. Underhållsplanen har uppdaterats tillsammans med Nabo AB.

Väsentliga händelser under året

Förslag till nya stadgar

Årsstämman 2022 biföll förslag till nya stadgar. Förslaget till nya stadgar (som till stor del baseras på de mönsterstadgar som intresseföreningen Bostadsrätterna har tagit fram) innebär främst en bättre struktur och en modernisering. Stadgarna kommer åter att tas upp inför stämman i maj.

Uppdaterade trivselregler

Styrelsen har beslutat att uppdatera våra trivselregler med att göra föreningens gemensamma utrymmen rökfria, samt att definiera att rökning inomhus kan utgöra en störning för grannar. Detta som ett led i att upprätthålla en sund boendemiljö och att sträva efter en rökfri bostadsrättsförening. Trivselreglerna har också uppdaterats med ytterligare mindre justeringar för att spegla förändringar som skett.

Fastigheten

Under verksamhetsåret har fastigheten haft tillsyn genom Nabo AB. Tillsyn sker varje vecka och dessutom vidtas extra åtgärder vid behov. Städning av de gemensamma utrymmena ombesörjs av en underleverantör till Nabo.

Många åtgärder har skett under de senaste åren och fastigheten är i ett gott skick. Ett antal större åtgärder som genomförts under 2022 listas nedan:

- Arbetet med de nya entrédörrarna i 3:an fortsätter.
- Stamspolning och storstädning av lokalerna genomfördes under våren.
- Läckage från rören i bottenplan har orsakat skador i restaurangen och i lägenhet 1002, renoveringar pågår och ett försäkringsärende är upprättat.
- Sedan hösten 2022 sorterar boende i föreningen matavfall i enlighet med beslut och instruktioner från Stockholms Stad Vatten och Avfall.

Fastighetsåtgärder planerade för det kommande året:

- Föreningens fjärrvärmecentral kommer att bytas ut under våren i enlighet med underhållsplanen.
- Vår- och höststädning samt medlemsträffar planeras och hoppas bidra till en fortsatt familjär och trevlig stämning i huset.

Övrigt

- En del av föreningens kassa dvs. 1 000 000 kr omsattes i november till en bunden placering på ett nytt konto med 2,65 procent ränta under 1 år.
- Under 2022 har 10 informationsblad skickats ut, ett stort antal nyheter publicerats på hemsidan, samt delar av denna uppdaterats med nya sidor, framförallt under avsnittet Fastigheten. Vid behov har också anslag satts upp på portarna. Medlemsinformation skickas som e-post via hemsidan i stället för på papper, till medlemmar som har en e-postadress. Övriga får fortsatt sin information på papper.
- Vi har uppdaterat innergården med några nya planteringar.
- De sedvanliga vår- och höststädningar av gården har genomförts. Den traditionella julgranen har satts upp på gården med tillhörande glögg och samkväm. Årsstämman avslutades med pizza och mingel hos Brillo Pizza.

I övrigt har löpande ärenden behandlats och följts upp i samband med styrelsemöten.

Bostadsrättsinnehavare

Under året har följande överlåtelser och ägandeförändringar skett:

Lägenhet 1102 (112) på Frejgatan 3 har överlåtits till Wilmer Roslund.

Lägenhet 1403 (143) på Frejgatan 3 har överlåtits till Alexander Svecke och Tovelina Jonsson.

Senare överlåtelser (efter årsskiftet):

Lägenhet 1301 (231) på Frejgatan 5 har överlåtits till Sofia Wiegurd och Henrik Bergqvist med tillträde 7 februari 2023.

Andrahandsuthyrningar:

Lägenhet 1201 (221) på Frejgatan 5 hyrs ut till Hang Le och Adam Gustafsson till och med 28 november 2023.

Lägenhet 1302 (132) på Frejgatan 3 hyrs ut till Julia Karlsson till och med 1 september 2023.

Brf Inlandsisen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt varav två är sammanslagna. Per den 31 december 2022 såg medlemsregistret ut som följer:

Namn	Föreningen	Skatteverket	Anmärkning
Perntz	111	1101	
Roslund	112	1102	
Gellin Reinedahl	113	1103	
Högstedt	121	1201	
Engqvist	122	1202	
Arver	123	1203	
Karlsson Löf	131	1301	
Öhman	132	1302	
Backman	133	1303	
Dahlquist Åman	141	1401	Sammanlagen med 241
Wallin	142	1402	
Svecke Jonsson	143	1403	
Breidne	151	1501	
Händel Hanssen	152	1502	

Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 4
716417-8779

Åhman Sjögren	153	1503	
Flodin	161	1601	
Johnson	162	1602	
Dahlgren	201	1003	
Daun	202	1001	
Winqvist	203	1002	
Kardemark	211	1101	
Rosenquist-Soliman	212	1102	
Sandquist	221	1201	
Fries Tidstrand	222	1202	
Rachlew	231	1301	
Olofsson	232	1302	
Dahlquist Åman	241	1401	Sammanslagen med 141

Hyresgäster

Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Hyresgäst i den större lokalen är Best of India (SS Spice Kitchen AB), med kontrakt som löper till 2023-12-31 (9 månaders uppsägningstid och förlängning med 5 år). Hyresgäst i den mindre lokalen är Brillo Pizza AB, med kontrakt som löper från 2022-03-09 till 2025-03-31 (9 månaders uppsägningstid och förlängning med 3 år).

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettomsättning	1 650	1 435	1 549	1 497
Resultat efter finansiella poster	-167	-559	165	-186
Soliditet	76	77	78	77

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultat (kronor):

ansamlat resultat	-2 438 836
årets resultat	-167 234
	-2 606 070

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond	250 000
i ny räkning överföres	-2 856 070
	-2 606 070

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital

	Grund-avgifter	Upplåtelse-avgifter	Föreningens reparationsfond
Bundet eget kapital			
Vid årets början	5 604 283	10 976 717	250 000
Årets förändring	0	0	100 000
Vid årets slut	5 604 283	10 976 717	350 000

Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-1 779 466	-559 370
Disposition enligt föreningstämmobeslut	-659 370	559 370
Årets förändring		-167 234
Vid årets slut	-2 438 836	-167 234

		2022	2021
		-----	-----
RESULTATRÄKNING	Not		
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 650 479	1 434 605
Övriga intäkter		8 620	357
		-----	-----
		1 659 099	1 434 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 444 625	-1 715 340
Övriga externa kostnader	4	-223 368	-108 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-180 034	-180 034
		-----	-----
Summa rörelsekostnader		-1 848 027	-2 004 341
Rörelseresultat		-188 928	-569 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	50 152	44 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-28 458	-34 431
		-----	-----
Summa finansiella poster		21 694	10 009
ÅRETS RESULTAT		-167 234	-559 370

BALANSRÄKNING

Not
1

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

17 007 404

17 187 438

Finansiella anläggningstillgångar

Andra fordringar

9

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

17 010 204

17 190 238

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

6 281

Förutbetalda kostnader

och upplupna intäkter

10

42 345

32 277

42 345

38 558

Kassa och bank

1 843 961

1 686 945

Summa omsättningstillgångar

1 886 306

1 725 503

SUMMA TILLGÅNGAR

18 896 510

18 915 741

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

10 976 717

10 976 717

Upplåtelseavgifter

5 604 283

5 604 283

Föreningens reparationsfond

350 000

250 000

16 931 000

16 831 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 438 836

-1 779 466

Årets resultat

-167 234

-559 370

-2 606 070

-2 338 836

Summa eget kapital

14 324 930

14 492 164

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder			
Balkongfond		187 108	171 528
Skulder till kreditinstitut	11	3 750 000	3 750 000
		-----	-----
		3 937 108	3 921 528
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 582	82 111
Skatteskulder		93 760	82 245
Övriga skulder		144 621	100 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	318 509	237 211
		-----	-----
Summa kortfristiga skulder		634 472	502 049
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
		18 896 510	18 915 741
		=====	=====

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2 regelverket).

Redovisningen omfattar kalenderåret 2022-01-01 -2022-12-31.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprunglig anskaffningskostnad och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivningar har skett enligt nedan:	2022	2021
Byggnader	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättringar	1,00%	1,00%

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	1 015 463	1 015 344
Arrende	6 000	6 000
Hyror lokaler	545 238	329 333
Hyror parkeringsplatser	79 200	79 200
Andrahandsuthyrning	4 578	4 728
	1 650 479	1 434 605

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2022**

716417-8779

Not 3 Driftskostnader	2022	2021
Vatten och avlopp	65 011	63 239
Värme	385 491	410 175
Elkostnader	66 749	48 032
Sophämtning/ renhållning	35 548	39 255
Lokalvårdskostnader	96 080	70 944
Fastighetsskötsel	61 156	38 596
Fastighetsskatt/avgift	94 363	82 763
Reparationer och underhåll	522 909	834 123
Sotning	0	14 580
Kabel-TV	35 939	34 914
Försäkring	49 383	46 723
Bredband	31 996	31 996
	1 444 625	1 715 340
Not 4 Övriga externa kostnader	2022	2021
Förvaltningskostnader	113 864	31 270
Styrelsearvoden	5 994	0
Revisionsarvoden	41 860	28 581
Övriga förvaltningskostnader	29 088	39 232
Konsultkostnader	22 500	0
Medlemsavgifter	10 062	9 884
	223 368	108 967
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022	2021
Byggnader	84 375	84 375
Fastighetsförbättringar	95 659	95 659
	180 034	180 034
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter	3 692	0
Utdelningar	46 460	44 440
	50 152	44 440

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2022**

716417-8779

Forts

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader	25 124	30 124
	Finansiella kostnader	3 334	4 307
		28 458	34 431
Not 7	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Anskaffningsvärde byggnad	8 437 500	8 437 500
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 581 196	-1 496 821
	Årets avskrivning	-84 375	-84 375
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 665 571	-1 581 196
	Bokfört värde byggnad	6 771 929	6 856 304
	Bokfört värde mark	2 812 500	2 812 500
	Bokfört värde byggnad och mark	9 584 429	9 668 804
Not 8	Fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde fastighetsförb	9 565 806	9 356 056
	Årets anskaffningar	0	209 750
	Anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	9 565 806	9 565 806
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 047 172	-1 951 513
	Årets avskrivning	-95 659	-95 659
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 142 831	-2 047 172
	Bokfört värde	7 422 975	7 518 634
	FASTIGHETEN TOTALT	17 007 404	17 187 438
Not 9	Finansiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
		2 800	2 800

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2022

716417-8779

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	16 828	15 727
Tele 2, kabel-TV	9 899	8 984
Telenor, bredband	2 666	2 666
Bostadsrätterna, medlemskap	4 970	4 900
Fastighetsförvaltning Nabo	4 375	0
Upplupna intäkter ränta	3 607	0
	42 345	32 277

Not 11 Skulder till kreditinstitut	2022-12-31	Ränta	Bundet till
SEB	3 750 000	0,67%	2024-03-28
	3 750 000		

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	203 180	116 564
Upplupen kostnad revision	30 000	24 000
Upplupen kostnad värme	58 113	63 226
Upplupen kostnad el	8 216	10 000
Upplupen kostnad städning	0	4 542
Upplupen kostnad VA	10 000	10 567
Upplupen kostnad sophämtning	9 000	8 312
	318 509	237 211

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	8 954 500	8 954 500
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm / 2023

Elisabeth Perntz

Ylva Dahlquist

Ebba Fries

Jannica Åhman

Sofie Gellin

**Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
lämnats / 2023**

**Anna Nordberg
Aukt Revisor**

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sofie Gellin

Styrelseledamot

På uppdrag av: Anna Nordberg

Serienummer: 19861104xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-03-25 14:30:57 UTC



Jannica Ivarsdotter Åhman

Styrelseledamot

Serienummer: 19670103xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-03-25 14:48:08 UTC



Ebba Liv Helena Fries

Styrelseledamot

På uppdrag av: Anna Nordberg

Serienummer: 19990321xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-03-25 15:50:45 UTC



Karin Elisabeth Perntz

Styrelseledamot

På uppdrag av: Anna Nordberg

Serienummer: 19640229xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-03-26 08:06:22 UTC



Ylva Elisabet Dahlquist

Styrelseledamot

På uppdrag av: Anna Nordberg

Serienummer: 19551204xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-03-29 18:32:16 UTC



Anna Birgitta Christina Nordberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19730530xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-03-29 19:35:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: 15EY5-EYOK4-KCKN1-B6U4M-Y35ZZ-VX3KE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>