

Årsredovisning 2014

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Inlandsisen 4 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014.

Verksamhetsberättelse

Föreningen äger fastigheten Morkullan 12 i vilken man upplåter lägenheter och kommersiella lokaler. Den byggdes 1906-1907, arkitekter Dorph & Höög. 1937 installerades centralvärme, underbyggnad av gård, lägenhetsförändring, några badrum, hiss, fasadförenkling. Bostadsfastigheten är inventerad av Stockholms Stadsmuseum 1975. Fastigheten är enligt Stockholms Stadsmuseum kulturhistoriska klassificering av Stockholm klassad som gul:” Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde”. Fastigheten är taxerad till 60 267 000 kr varav 32 212 000 kr avser mark. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Under perioden 2014-01-01 till 2014-04-16:

Elisabeth Rachlew	Ordförande
Niclas Rundlöf	Ansvarig för finans- och ekonomifrågor
Susanne Hultén	Ansvarig för medlems- och lägenhetsregister
Jonas Sjögren	Ansvarig för fastighetsfrågor
Matz Öhlén	Ansvarig för fastighetsfrågor
Magnus Breidne	Sekreterare, informationsansvarig

Under perioden 2014-04-17 till 2014-10-01:

Elisabeth Rachlew	Ordförande
Niclas Rundlöf	Ansvarig för finans- och ekonomifrågor
Susanne Hultén	Ansvarig för medlems- och lägenhetsregister
Jonas Sjögren	Ansvarig för fastighetsfrågor
Matz Öhlén	Ansvarig för fastighetsfrågor
Magnus Breidne	Sekreterare, informationsansvarig
Patrik Astervall	Suppleant

Under perioden 2014-10-01 till 2014-12-31:

Elisabeth Rachlew	Ordförande, finans- och ekonomifrågor
Susanne Hultén	Ansvarig för medlems- och lägenhetsregister
Jonas Sjögren	Ansvarig för fastighetsfrågor
Matz Öhlén	Ansvarig för fastighetsfrågor
Magnus Breidne	Sekreterare, informationsansvarig, finans- och ekonomifrågor

I tur att avgå i samband med årsstämman är Elisabeth Rachlew, Susanne Hultén, Jonas Sjögren, och Matz Öhlén.

Medlemsorganisationer

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och i Fastighetsägarna.

Bj

Förvaltning

Revac Redovisningsbyrå AB har handhaft den kamerala förvaltningen. Föreningens revisor har varit auktoriserade revisorn Barbro Johansson.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. Årsstämma för verksamhetsåret 2013 hölls den ~~13~~ april 2014. Ingen höjning av årsavgifterna för medlemmarna genomfördes under 2014. Årshyran för hyreslägenheten höjdes däremot med 1,5 % och ingen höjning för hyreslokalerna (i enlighet med avtalsstadgat index).

Fastigheten

Under verksamhetsåret har ett antal åtgärder som berör fastigheten vidtagits, bl a:

- Under året installerades säkerhetsdörrar i hela huset. Nya dörrar med samma design som de äldre dörrarna installerades. Lägenhetsdörrar i femman som tidigare hade plåtdörrar fick nu säkerhetsdörrar som till alla andra lägenheter. Samtidigt installerades också nya plåtsäkerhetsdörrar till elrum i trean och till källarutrymmen. Postfack installerades i båda trapphusens entréer. Entreprenaden genomfördes av Säker Bostad AB.
- Nytt expansionskärl med tryckhållningspump installerades i värmecentralen tillsammans med smutsfilter för värmesystemet.
- Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under sommaren och hösten i lägenheter i femman och i restauranglokalerna. Kontrollerna medförde vissa anmärkningar. I lägenheterna åtgärdades anmärkningarna av respektive medlem, varefter lägenheterna godkändes vid en ombesiktning.
- Vid kraftiga regnfall under sensommar och höst uppstod visst läckage i Flodins lägenhet som åtgärdades av vår fastighetsskötare.
- Högtrycksspolning har utförts för avloppsstammar i trean av Högtrycksteknik AB.
- Tillsyn av fastigheten har under hela året skötts av Saltsjöstadens Förvaltnings AB och av vår fastighetsskötare Murche.
- Under 2014 infördes nya avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar. Vi har valt att göra avskrivningar enligt K2.
- Under året har vi också haft sedvanlig vår- och höststädning av gården.
- I övrigt har löpande ärenden behandlats, däribland mindre reparationsåtgärder i tvättstugan. *Bj*

Kommande fastighetsåtgärder:

Styrelsen avser att prioritera följande områden under kommande verksamhetsår:

- Renovering av fönster mot innergården (kommer att utföras under våren) samt renovering av dörrarna mot gården.
- Renovering av dörrar till restaurang och café mot Frejgatan.
- Byte av fettavskiljaren till restaurangen.
- Kontroll av eventuell radon i hela fastigheten (ny bestämmelse).
- Planering för renovering av fasaden.
- Besiktning av taket för eventuella reparationer

Bostadsrättsinnehavare

Under året har följande överlåtelser och ägandeförändringar skett:

Lägenhet 1102 har överlåtit av Niclas Rundlöf och Clara Bolin till Nihai Hariri, lägenhet 1002 har överlåtit av Dejan Basaric till Daniel Gill och lägenhet 1302 har överlåtit av Veronika och Patrik Astervall till Anne, Ulf och Petra Olofsson.

Per den 31 december 2014 ser medlemsregistret ut som följer:

Namn	Lägenhet	Nytt register	Anmärkning
Perntz	111	1101	
Hariri	112	1102	
Wilson	113	1103	
Högstedt	121	1201	
Engqvist	122	1202	
Hjorth	123	1203	
Hultén	131	1301	
Widnemark	132	1302	
Backman	133	1303	
Dahlquist Åman	141	1401	Sammanlagen med 241
Wallin	142	1402	
Wikström	143	1403	
Breidne	151	1501	
Händel Hanssen	152	1502	
Åhman Sjögren	153	1503	
Flodin	161	1601	
Johnson	162	1602	
Dahlgren	201	1003	
Daun	202	1001	
Gill	203	1002	
Öhlén	211	1101	
Rosenquist-Soliman	212	1102	
Dahlquist	222	1202	
Rachlew	231	1301	
Olofsson	232	1302	
Dahlquist Åman	241	1401	Sammanlagen med 141



Hyresgäster

Föreningen upplåter en lägenhet och två lokaler med hyresrätt. Hyreslägenheten hyrs av Karl Frykholm sedan 1982-12-03. Restauranglokalens hyreskontrakt överläts under 2014 och den nya hyresgästen är New Little India AB (Dalil Uddin), vars nuvarande kontrakt löper till 2019-12-14, (9 månaders uppsägningstid) och förlängs med fem år. Cafélokalens hyreskontrakt överläts under 2014 och de nya hyresgästerna är SPSK Lee AB, vars nuvarande kontrakt löper till 2017-02-28, (9 månaders uppsägningstid) och förlängs med tre år.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettomsättning	1 533	1 535	1 523	1 500
Resultat efter finansiella poster	148	204	314	75
Soliditet	56	60	59	59

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultat (kronor):

ansamlat resultat	-797 662
årets resultat	147 738
	-649 924

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond	132 849
i ny räkning överföres	-782 773
	-649 924

Bj

Dalil Uddin SH
SPSK Lee AB

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
RESULTATRÄKNING	Not		
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 532 986	1 535 125
Övriga intäkter		383	400
		<u>1 533 369</u>	<u>1 535 525</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-905 205	-987 100
Övriga externa kostnader	4	-82 504	-64 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-177 936	-82 667
		<u>-1 165 645</u>	<u>-1 134 126</u>
Rörelseresultat		367 724	401 399
Resultat från finansiella poster	6		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 491	25 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 477	-223 374
		<u>-219 986</u>	<u>-197 519</u>
ÅRETS RESULTAT		147 738	203 880

Bj

DK SH
SH

BALANSRÄKNING	Not		
	1		
TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
		-----	-----
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 259 429	10 343 804
Fastighetsförbättringar	8	7 965 909	6 799 370
		-----	-----
		18 225 338	17 143 174
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra fordringar	9	2 800	2 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		28 642	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 981	27 181
		-----	-----
		60 623	27 181
Kassa och bank		371 934	0
SUMMA TILLGÅNGAR		18 660 695	17 173 155
		=====	=====

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 421 417	5 421 417
Upplåtelseavgifter		4 259 583	4 259 583
Föreningens reparationsfond		1 417 737	1 236 936
		-----	-----
		11 098 737	10 917 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-797 661	-820 741
Årets resultat		147 738	203 880
		-----	-----
		-649 923	-616 861
		-----	-----
Summa eget kapital		10 448 814	10 301 075

BALANSRÄKNING	Not	2014-12-31	2013-12-31
Långfristiga skulder			
Balkongfond		80 220	68 760
Skuld till kreditinstitut	12	7 759 902	6 459 902
		<u>7 840 122</u>	<u>6 528 662</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (beviljad kredit 500 tkr)		0	98 180
Leverantörsskulder		67 472	48 881
Övriga skulder		138 349	82 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	165 938	113 703
		<u>371 759</u>	<u>343 418</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		<u>18 660 695</u>	<u>17 173 155</u>
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		8 954 500	8 954 500
Ansvarsförbindelser:		Inga	Inga <i>ff</i>

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallad K2.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande
jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Redovisningen omfattar kalenderåret 2014-01-01 -2014-12-31.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter har värderats enligt huvudregeln.

Avskrivningar

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

Avskrivningar har skett enligt nedan:	2014	2013
Byggnader	1,00%	0,50%
Fastighetsförbättringar	1,00%	0,50%

Not 2 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	982 152	982 152
Arrende	500	500
Hyor bostäder	104 382	103 092
Hyor lokaler	393 452	393 281
Hyor parkeringsplatser	52 500	56 100
	1 532 986	1 535 125

Bf

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2014

716417-8779

Not 3	Driftskostnader	2014	2013
	Vatten och avlopp	46 407	40 730
	Värme	366 371	396 940
	Elkostnader	42 773	49 436
	Sophämtning/ renhållning	38 128	36 495
	Lokalvårdskostnader	37 559	40 156
	Fastighetsskötsel	20 976	20 598
	Fastighetsskatt/avgift	65 529	65 070
	Reparationer och underhåll	183 904	242 286
	Kabel-TV	30 612	29 959
	Försäkring	34 387	32 961
	Sotning	6 563	0
	Bredband	31 996	32 469
		905 205	987 100
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	29 166	29 164
	Revisionsarvoden	13 000	11 000
	Övriga förvaltningskostnader	32 393	24 195
	Konsultkostnad	7 945	0
		82 504	64 359
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	84 375	42 188
	Fastighetsförbättringar	93 561	40 479
		177 936	82 667
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	1029	807
	Utdelningar	26 462	25 048
		27 491	25 855

Handwritten signatures and initials:
DRC SH
JH

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2014

716417-8779

Forts

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader	243 946	219 790
Finansiella kostnader	3 531	3 584
	247 477	223 374

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	8 437 500	8 437 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-906 196	-864 008
Årets avskrivning	-84 375	-42 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-990 571	-906 196
Bokfört värde byggnad	7 446 929	7 531 304
Bokfört värde mark	2 812 500	2 812 500
Bokfört värde byggnad och mark	10 259 429	10 343 804

Not 8 Fastighetsförbättringar

Ingående anskaffningsvärde fastighetsförb	8 095 956	7 335 893
Årets anskaffningar	1 260 100	760 063
Anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	9 356 056	8 095 956
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 296 586	-1 256 107
Årets avskrivning	-93 561	-40 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 390 147	-1 296 586
Bokfört värde	7 965 909	6 799 370
FASTIGHETEN TOTALT	18 225 338	17 143 174

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
	10	

Handwritten signatures and initials:
 # [Signature]
 Du SH
 [Signature]

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2014

716417-8779

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Energisparkonsult servicekontrakt	5 388	3 950
Försäkringspremie	11 612	11 164
Com Hem, kabel-TV	7 745	7 653
Fastighetsskötsel	0	1 748
Bredbandsbolaget, bredband	2 666	2 666
Bostadsrätterna medlemskap	4 570	0
	31 981	27 181

Not 11 Eget kapital

Bundet eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Föreningens reparationsfond
Bundet eget kapital			
Vid årets början	5 421 417	4 259 583	1 236 936
Årets förändring	-	-	180 801
Vid årets slut	5 421 417	4 259 583	1 417 737

Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-820 740	203 880
Disposition enligt föreningstämmobeslut	23 079	-203 880
Årets förändring		147 738
Vid årets slut	-797 661	147 738

Not 12 Skulder till kreditinstitut

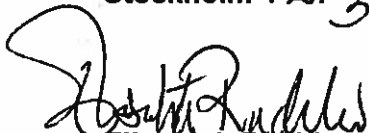
	2014-12-31	Ränta	Bundet till
Stadshypotek	2 455 902	3,34%	2015-06-01
Stadshypotek	4 004 000	3,34%	2015-06-01
Nordea	1 300 000	2,55%	2017-03-15
	7 759 902		
Amorteringar inom 1 år	0		

7 759 902
11

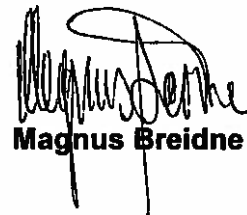
[Handwritten signatures and initials]


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	71 108	27 583
Upplupen kostnad revision	12 000	11 000
Upplupen kostnad värme	59 625	53 140
Upplupen räntekostnad	18 256	17 980
Upplupen kostnad el	4 949	4 000
	165 938	113 703

Stockholm 12/3 2015


Elisabeth Rächlew


Matz Öhlén

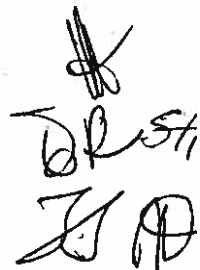

Magnus Breidne


Susanne Hultén


Jonas Sjögren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 31/3 2015


Barbro Johansson
Aukt Revisor


BR 5/1
JAD

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 4, org.nr 716417-8779

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 4 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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 för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inlandsisen 4 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 3/13 2015



Barbro Johansson
Auktoriserad revisor