

Årsredovisning
för
Brf Inlandsisen 4
716417-8779

Räkenskapsåret
2020

Årsredovisning 2020

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Inlandsisen 4 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

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.

Målsättning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Morkullan 12 i vilken man upplåter lägenheter och kommersiella lokaler. Fastigheten byggdes 1906-1907, arkitekter var Dorph & Höög. 1937 installerades centralvärme, underbyggnad av gård, lägenhetsförändring, några badrum, hiss och fasadförenkling. Bostadsfastigheten är inventerad av Stockholms Stadsmuseum 1975. Enligt Stockholms Stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är fastigheten klassad som "gul" (fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av kulturhistoriskt värde). Fastigheten är taxerad till 98 337 000 kr varav 32 997 000 kr avser mark. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring som administreras och förmedlas av Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.



Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Under perioden 2020-01-01 till 2020-04-24:

Magnus Breidne	Ordförande, delansvarig lokaler
Mathias Dahlgren	Delansvarig lokaler
Ylva Dahlquist	Sekreterare, informationsansvarig
Stig Hanssen	Ansvarig för fastighetsfrågor
Marcus Jennekvist	Ansvarig för finans- och ekonomifrågor
Jessica Kardemark	Ansvarig för medlems- och lägenhetsregister
Erik Backman	Suppleant, fastighetsfrågor

Under perioden 2020-04-25 till 2020-12-31:

Magnus Breidne	Ordförande, ekonomiansvarig
Ylva Dahlquist	Sekreterare, informationsansvarig
Sofie Gellin	Delansvarig för fastighetsfrågor
Jessica Kardemark	Ansvarig för medlems- och lägenhetsregister
Elin Öhman	Delansvarig för fastighetsfrågor

I tur att avgå eller väljas för en två-årsperiod i samband med årsstämman är Ylva Dahlquist och Jessica Kardemark.

Medlemsorganisationer

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och i Fastighetsägarna.

Förvaltning

Revac Redovisningsbyrå AB har handhaft den kamerala förvaltningen. Föreningens revisor har varit auktoriserade revisorn Anna Nordberg.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, varav de tre sista var videomöten. Årsstämma för verksamhetsåret 2019 hölls den 22 april 2020. Ingen höjning av årsavgifterna för medlemmarna genomfördes under 2020. Lokalernas hyror har förändrats enligt den indexklausul som finns i avtalen.

En extra föreningsstämma för att diskutera och besluta om en mer genomgripande förändring av gårdens utseende var planerad till december. På grund av corona-pandemin beslutade dock styrelsen att senarelägga detta beslut (under januari 2021 beslutade styrelsen slutligen att ta upp denna fråga på den ordinarie stämman 2021).



Väsentliga händelser

Administrativt

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att förbättra uppdelningen av ansvarsområden mellan styrelseledamöter samt att skapa bättre dokumentation av arbetsrutinerna för att underlätta för nyttillträdande ledamöter att snabbt komma in i sina respektive ansvarsområden. En genomgripande genomgång av alla dokument i föreningens arkiv har genomförts, icke-relevanta dokument har kastats och en förbättrad katalogisering har realiserats. Detta pärm-baserade arkiv kommer successivt att digitaliseras för att ytterligare förenkla styrelsens administrativa rutiner. Under året har styrelsen också utvärderat ytterligare administrativa/digitala stöd i syfte att kunna arkivera och dela dokument. Sedan augusti används Google Drive i styrelsens arbete.

Fastigheten

Under verksamhetsåret har fastigheten haft tillsyn genom Teknikförvaltning i Stockholm AB. Tillsyn sker varannan vecka och dessutom vidtas extra åtgärder vid behov. Firman ABSS städar sedan flera år våra gemensamma utrymmen och under året har omfattningen av deras arbetsuppgifter utökats.

Många åtgärder har skett under de senaste åren och fastigheten är i ett gott skick.

Ett antal större åtgärder som genomförts under 2020 listas nedan:

- En projektgrupp med uppgift att ge förslag på hur vår gård kan förskönas, utvecklas till att mer effektivt utnyttja gårdens tillgängliga ytor samt ge större möjligheter för gemenskap mellan föreningens medlemmar tillsattes i april. Gruppen består av Mathias Dahlgren, Sofie Gellin, Jessica Kardemark och Karl Kardemark. Gruppen utarbetade ett första idéutkast som presenterades vid ett medlemsmöte den 28:e oktober för att inhämta de boendes kommentarer och gå vidare inför ett definitivt beslut på en extra föreningsstämma (som på grund av pandemin kom att ställas in). Gruppen är beredd att presentera en bearbetning av idéskissen så snart möjligheten till sammankomster blir möjlig.
- Corona pandemin har inneburit stora svårigheter för vissa kommersiella verksamheter som exempelvis restauranger. Regeringen gick ut med möjlighet till subvention med högst 25 % av sådana företags hyreskostnader för första kvartalet. Ansökningar skulle inlämnas av hyresvärderna tidigast den 5 juni. Styrelsen beslutade redan i februari om att ge våra två hyresgäster en hyresreduktion så att de totalt endast behövde betala en månadshyra för första kvartalet. Ansökningar för de två lokalerna inlämnades i juni och beviljades i oktober. Föreningen gav vidare våra hyresgäster ytterligare en hyresreducering i "julkapp" (för jan-feb 2021).

- En OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes i juni både i Best of India och Sushi Soyokaze's lokaler. Inga allvarliga anmärkningar förekom. Sedan en tid tillbaka har dock ventilationen hos Best of India varit dålig. Detta har framför allt inneburit att temperaturen i lokalen ej kunnat hållas konstant, men också att matos spridits utanför restaurangen. Styrelsen har beslutat att byta ut den föråldrade ventilationsanläggningen. Bytet kommer att ske under våren 2021.
- Vår grannförening (HSB, Birger Jarlsgatan 104) har under juli-september 2020 renoverat uppfarten från Frejgatan. Då arbetet slutförts konstaterades att tre av våra p-platser fått en något smalare p-ruta än tidigare. Styrelsen har inte (med hjälp av karta från Lantmäteriet) kunnat bevisa att HSB-föreningen gjort intrång på vår mark. Tidigare p-rutor kan lika gärna ha haft en målad markering som överträtt deras tomtgräns. Styrelsen beslutade därför att stänga frågan.
- Under september genomfördes sotning i de lägenheter som har kakelugnar. Inga problem uppdagades.
- Föreningens Brandskyddsarbete har uppdaterats och kvartalsvis brandskyddsgenomgång kommer att genomföras. Stöd för arbetet har tagits från företaget Brandsäkra AB.
- Cykelstallet har städats och nya upphängningsanordningar för cyklar monterades under november för att minska trängseln i cykelrummet.
- Omläggning av en mindre del av 3:ans entrégolv genomfördes under november.
- Höga ljudnivåer från ventilationen (mekaniska fläktar) har konstaterats i flera av lägenheterna i 5:an en första inspektion skedde i december och ett mer systematiskt arbete kommer att genomföras under 2021 för att lokalisera och om möjligt åtgärda källan till oljudet.
- Styrelsen har beslutat att deras arvoden skall tillfalla Stadsmissionen för dess arbete med att hjälpa människor som drabbats av effekterna av corona-pandemin.
- Föreningens lån på 3 750 000 kr omsattes i augusti till ett fast lån med 1 års löptid och 0,87 % ränta
- Medlemsinformation skickas regelbundet ut via e-post i stället för på papper, till de medlemmar som har en e-postadress. Övriga får fortsatt sin information i pappersformat. Under 2020 har 15 stycken informationsblad skickats ut.
- De sedvanliga vår- och höststädningar av gården har på grund av corona-pandemin modifierats för att kunna genomföras med minimal smittorisk. Den traditionella julgranen har satts upp på gården men utan tillhörande glögg och samkväm.
- I övrigt har löpande ärenden behandlats.



Kommande fastighetsåtgärder:

- Anskaffning och montering av nya ekdörrar i både 3:ans och 5:ans entréer (genomfördes under januari-februari 2021)
- Ny mer omfattande uppdatering av underhållsplanen planeras till hösten 2021.
- Förbättring av gårdens funktionalitet och attraktivitet (beroende av beslut på föreningsstämman 2021).
- Planering för fortsatt uppgradering av entréerna, med hänsyn såväl till trivsel och effektivitet som säkerhet.



Bostadsrättsinnehavare

Under året har följande överlåtelse och ägandeförändringar skett:

Lägenhet 1202 (222) på Frejgatan 5 har överlåtits till Ebba Fries och Helena Ek Tidstrand.

Lägenhet 1301 (113) på Frejgatan 3 har överlåtits till Kajsa Lööf och Niklas Karlsson.

Andrahandsuthyrning har fortsatt skett av Dauns lägenhet (avslutas under 2021), sedan augusti uthyres även Hariris lägenhet (på ett år).

Brf Inlandsisen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt varav två är sammanslagna. Per den 31 december 2020 såg medlemsregistret ut som följer:

Namn	Föreningen	Skatteverket	Anmärkning
Perntz	111	1101	
Hariri	112	1102	
Gellin Reinedahl	113	1103	
Högstedt	121	1201	
Engqvist	122	1202	
Hjorth	123	1203	
Karlsson Lööf	131	1301	
Öhman	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	
Winqvist	203	1002	
Kardemark	211	1101	
Rosenquist-Soliman	212	1102	
Jennekvist	221	1201	
Fries Tidstrand	222	1202	
Rachlew	231	1301	
Olofsson	232	1302	
Dahlquist Åman	241	1401	Sammanlagen 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 Sushi Soyokaze AB, med kontrakt som löper till 2023-02-28 (9 månaders uppsägningstid och förlängning med 3 år). I den senare lokalen sker sedan oktober ingen verksamhet.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettomsättning	1 549	1 497	1 486	1 480
Resultat efter finansiella poster	165	-186	11	234
Soliditet	78	77	78	76

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultat (kronor):

ansamlat resultat	-1 894 711
årets resultat	165 245
	-1 729 466

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond	50 000
i ny räkning överföres	-1 779 466
	-1 729 466

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	150 000
Årets förändring	0	0	50 000
Vid årets slut	5 604 283	10 976 717	200 000

Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-1 658 336	-186 375
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	-236 375	186 375
Årets förändring		165 245
Vid årets slut	-1 894 711	165 245

		2020	2019
		-----	-----
RESULTATRÄKNING	Not		
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 548 690	1 497 188
Övriga intäkter		1 419	1 823
		-----	-----
		1 550 109	1 499 011
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 133 866	-1 390 889
Övriga externa kostnader	4	-77 557	-115 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-177 936	-177 936
		-----	-----
Summa rörelsekostnader		-1 389 359	-1 684 222
Rörelseresultat		160 750	-185 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	42 420	37 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-37 925	-38 534
		-----	-----
Summa finansiella poster		4 495	-1 164
ÅRETS RESULTAT		165 245	-186 375

BALANSRÄKNING	Not		
	1	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	17 157 722	17 335 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra fordringar	9	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		17 160 522	17 338 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 513	29 849
		<u>31 513</u>	<u>29 849</u>
Kassa och bank		2 187 957	1 877 115
Summa omsättningstillgångar		2 219 470	1 906 964
SUMMA TILLGÅNGAR		19 379 992	19 245 422
		<u>=====</u>	<u>=====</u>
 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		200 000	150 000
		<u>16 781 000</u>	<u>16 731 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 894 711	-1 658 336
Årets resultat		165 245	-186 375
		<u>-1 729 466</u>	<u>-1 844 711</u>
Summa eget kapital		15 051 534	14 886 289

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2020

716417-8779

BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder			
Balkongfond		156 012	140 496
Skulder till kreditinstitut	11	3 750 000	3 750 000
		<hr/>	<hr/>
		3 906 012	3 890 496
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 716	77 779
Skatteskulder		81 084	79 680
Övriga skulder		95 134	95 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	130 512	216 044
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		422 446	468 637
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 379 992	19 245 422
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



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 2020-01-01 -2020-12-31.

Avskrivningar

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

Avskrivningar har skett enligt nedan:	2020	2019
Byggnader	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättringar	1,00%	1,00%

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	1 015 371	1 015 344
Arrende	6 000	3 000
Hyror lokaler	447 249	406 244
Hyror parkeringsplatser	78 100	72 600
Andrahandsuthyrning	1 970	0
	1 548 690	1 497 188



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2020****716417-8779**

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Vatten och avlopp	61 821	55 400
	Värme	370 264	397 998
	Elkostnader	49 837	53 683
	Sophämtning/ renhållning	27 920	26 875
	Lokalvårdskostnader	67 491	56 531
	Fastighetsskötsel	38 024	37 500
	Fastighetsskatt/avgift	81 953	80 549
	Reparationer och underhåll	322 011	576 643
	Sotning	3 735	0
	Kabel-TV	34 457	33 630
	Försäkring	44 356	40 085
	Bredband	31 997	31 995
		1 133 866	1 390 889
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förvaltningskostnader	31 184	30 690
	Revisionsarvoden	22 500	21 103
	Övriga förvaltningskostnader	13 939	16 096
	Konsultkostnader	0	30 713
	Styrelsearvoden	0	6 993
	Medlemsavgifter	9 934	9 802
		77 557	115 397
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2020	2019
	Byggnader	84 375	84 375
	Fastighetsförbättringar	93 561	93 561
		177 936	177 936
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2020	2019
	Utdelningar	42 420	37 370
		42 420	37 370

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2020**

716417-8779

Forts

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
	Räntekostnader	33 875	34 500
	Finansiella kostnader	4 050	4 034
		37 925	38 534
Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Anskaffningsvärde byggnad	8 437 500	8 437 500
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 412 446	-1 328 071
	Årets avskrivning	-84 375	-84 375
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 496 821	-1 412 446
	Bokfört värde byggnad	6 940 679	7 025 054
	Bokfört värde mark	2 812 500	2 812 500
	Bokfört värde byggnad och mark	9 753 179	9 837 554
Not 8	Fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde fastighetsförb	9 356 056	9 356 056
	Årets anskaffningar	0	0
	Anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	9 356 056	9 356 056
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 857 952	-1 764 391
	Årets avskrivning	-93 561	-93 561
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 951 513	-1 857 952
	Bokfört värde	7 404 543	7 498 104
	FASTIGHETEN TOTALT	17 157 722	17 335 658
Not 9	Finansiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
		2 800	2 800

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2020****716417-8779**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31		2019-12-31
Försäkringspremie	15 269		13 818
Com Hem, kabel-TV	8 728		8 614
Telenor, bredband	2 666		2 667
Bostadsrätterna, medlemskap	4 850		4 750
	31 513		29 849

Not 11 Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	Ränta	Bundet till
SEB	3 750 000	0,87%	2021-08-28
	3 750 000		
Amorteringar inom 1 år	0		
	3 750 000		

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31		2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	30 114		111 049
Upplupen kostnad revision	20 000		19 000
Upplupen kostnad värme	49 163		51 032
Upplupen kostnad el	10 000		8 000
Upplupen kostnad städning	4 398		4 325
Upplupen kostnad VA	9 857		9 255
Upplupen kostnad sophämtning	6 980		6 390
Upplupen kostnad adm	0		6 993
	130 512		216 044

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-12-31		2019-12-31
Ställda säkerheter:			
Fastighetsinteckningar	8 954 500		8 954 500
Eventalförpliktelser	Inga		Inga

Stockholm / 2021

Magnus Breidne

Jessica Kardemark

Ylva Dahlquist

Elin Öhman

Sofie Gellin

**Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
lämnats / 2021**

**Anna Nordberg
Aukt Revisor**