

Årsredovisning
för
Brf Inlandsisen 4

716417-8779

Räkenskapsåret
2024

Arsredovisning 2024

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Inlandsisen 4 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

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.

Stämmor

Årsstämma för verksamhetsåret 2023 hölls den 5 maj 2024.

Extra föreningsstämma hölls 13 oktober 2024 för att komplettera styrelsen efter att två ledamöter skulle flytta.

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Under perioden 2024-01-01 till 2023-05-05:

Elisabeth Perntz	Ordförande
Kajsa Lööf	Ansvarig för ekonomifrågor
Ylva Dahlquist	Sekreterare
Sofie Gellin	Ansvarig för fastighetsfrågor
Jannica Åhman	Ansvarig för medlems- och lägenhetsregister
Karl Kardemark	Ansvarig för medlemsinformation och kommunikation

Under perioden 2023-05-05 till 2024-12-31:

Kajsa Lööf	Ordförande
Jannica Åhman	Ansvarig för ekonomifrågor
Julia Thaning	Ansvarig för medlemsinformation och kommunikation
Sofia Wiegurd	Ansvarig för fastighetsfrågor
Elisabeth Perntz	Ansvarig för ekonomifrågor (avgick 13 oktober 2024)
Sofie Gellin	Ansvarig för fastighetsfrågor (avgick 13 oktober 2024)
Johan Arver	Ansvarig för fastighetsfrågor (avgick 13 oktober 2024)
Alice Biloch	Ansvarig för fastighetsfrågor (invald 13 oktober 2024)
Petra Olofsson	Ansvarig för fastighetsfrågor (invald 13 oktober 2024)

I tur att avgå eller väljas för en två-årsperiod i samband med årsstämman är;
Kajsa Lööf

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Nordberg Extern

Valberedning

Ylva Dahlquist
Mathias Dahlgren

Fastighetsfakta

Brf Inlandsisen 4 omfattar fastigheten Morkullan 12, Frejgatan 3-5.
Fastigheten byggdes 1905-07, byggdes om år 1937 och totalrenoverades 1981.
Fastigheten förvärvades av föreningen 1985. Föreningen äger marken.

Fastighetens area
Bostadsyta: 2 296 kvm
Lokalyta: 252 kvm
Källaryta: 180 kvm

Fastigheten är uppvärms med fjärrvärme.

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg.

Parkeringsplatser

Föreningen äger 6 st parkeringsplatser och en motorcykel-parkering på tillhörande tomtmark vilka uthyres mot avgift.

Lägenheter och lokaler

Brf Inlandsisen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt, varav två är sammanslagna, samt 2 lokaler med hyresrätt.

Vid årets början var antalet medlemmar 41. Vid årets slut var antalet medlemmar 40. Under året har 5 överlåtelse av lägenheter skett.

Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Hyresgäst i den större lokalen är Best of India (SS Spice Kitchen AB), med kontrakt som löper till 2028-12-31 (9 månaders uppsägningstid och förlängning med 3 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).

Väsentliga händelser under året

- Styrelserna har arbetat med att förbereda upphandling av takrenovering samt löpande underhåll av fastigheten.
- Förening har bytt ekonomisk förvaltare från 1 januari 2025 då ekonomiska förvaltaren på Revac Revision AB gick i pension. Bytet innebär även en uppgradering med ett digitalt flöde och attest av fakturor.
- Årsavgifterna för medlemmarna höjdes med 5 procent från årsskiftet 2024/2025.
- Föreningen har amorterat lånet med 1 200 000 kr.
- Lokalernas hyror har förändrats enligt den indexklausul som finns i avtalen.
- Föreningen har installerat temperaturgivare i 13 lägenheter för att få bättre förståelse för inomhustemperaturen i fastigheten. Det är skillnad i temperatur för vissa lägenheter. Utredning är pågående.

- Under 2024 har 8 informationsblad skickats ut till medlemmar. Medlemsinformation skickas som e-post till medlemmar som har en e-postadress. Övriga får fortsatt sin information på papper.

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

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig till 2035.

Nedan underhåll har utförts:

2023	Ny fjärrvärmecentral
2023	OVK
2022	Stamspolning
2021	Nya entrédörrar och delvis nytt entrégolv i Frejgatan 3
2021	Ny fläkt för den mekaniska ventilationen i Frejgatan 5
2019	Ny tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och kallmangel i tvättstugan
2019	Hissrenovering
2019	Kompletterande balkongbyggen
2016	Fullständig fasadrenovering
2015	Stamspolning
2015	Fönsterrenovering
2014	Installation av säkerhetsdörrar samtliga lägenheter
2005	Balkongbyggen
2002	Takrenovering
2001	Vindsexploatering Frejgatan 3 (2 x 100 kvm)
2000	Bottervåningsexploatering (3 nya lgh, restauranglokal, bastu, ny värmecentral, hiss upp till 6:e vån.
2000	Renoverat trapphus
1999	Vindsexploatering Frejgatan 5 (49 kvm)
1998	Nya stammar på bottenplan Frejgatan 3
1994	Fasadrenovering mot gatan
1980	Total ombyggnad ink. stambyte

Fastighetsåtgärder planerade för det kommande året:

- Upphandling av takrenovering samt teknisk konsult

Större planerade underhåll (över 1 000 000 kr):

2025	Renovering av tak, ca 3 000 000 kr
2030	Fönsterrenovering, ca 2 000 000 kr
2032	Stambyte, ca 10 000 000 kr

Medlemsorganisationer

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och i Fastighetsägarna.

Förvaltning

Löpande underhåll	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Hisservice	Hisstech AB
Ekonomisk förvaltning	Revac Redovisningsbyrå AB 2024
	Botema AB from 2025

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

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettomsättning	1 940	1 868	1 650	1 435
Resultat efter finansiella poster	84	126	-167	-559
Soliditet	81	76	76	77

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Sparande/ kr/kvm	106	190	44	neg
Skuldsättning kr/kvm bostadsrätt	1 111	1 633	1 633	1 633
Skuldsättning kr/kvm	1 000	1 471	1 471	1 471
Räntekänslighet, %	2	3	4	4
Energikostnad, VA, värme, el/kvm	252	217	203	205
Årsavgifter, kr/kvm	506	509	442	442
Årsavgifter, andel i % av totala rörelseintäkter	60	70	71	71

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	600 000
Årets förändring	0	0	0
Vid årets slut	5 604 283	10 976 717	600 000

Fritt eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-2 856 070	125 824
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	125 824	-125 824
Årets förändring		83 828
Vid årets slut	-2 730 246	83 828

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultat (kronor):

ansamlat resultat	-2 730 246
årets resultat	83 828
	-2 646 418

behandlas så att

stadgeenlig avsättning sker till föreningens reparationsfond	-343 005
i ny räkning överföres	-2 646 418
	-2 989 423

		2024	2023
		-----	-----
RESULTATRÄKNING	Not		
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 940 183	1 868 480
Övriga intäkter		4 642	22 748
		-----	-----
		1 944 825	1 891 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 534 176	-1 488 383
Övriga externa kostnader	4	-157 796	-129 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-187 549	-187 549
		-----	-----
Summa rörelsekostnader		-1 879 521	-1 805 853
Rörelseresultat		65 304	85 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	84 213	71 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-65 689	-31 339
		-----	-----
Summa finansiella poster		18 524	40 449
ÅRETS RESULTAT		83 828	125 824

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2024

716417-8779

BALANSRÄKNING

Not
1

TILLGÅNGAR

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

16 882 806

17 070 355

Finansiella anläggningstillgångar

Andra fordringar

9

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

16 885 606

17 073 155

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

3 731

Förutbetalda kostnader

och upplupna intäkter

10

69 846

94 825

69 846

98 556

Kassa och bank

974 761

1 886 858

Summa omsättningstillgångar

1 044 607

1 985 414

SUMMA TILLGÅNGAR

17 930 213

19 058 569

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

5 604 283

5 604 283

Upplåtelseavgifter

10 976 717

10 976 717

Föreningens reparationsfond

600 000

600 000

17 181 000

17 181 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 730 246

-2 856 070

Årets resultat

83 827

125 824

-2 646 419

-2 730 246

Summa eget kapital

14 534 581

14 450 754

8

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Långfristiga skulder

Balkongfond

222 312

205 024

Skulder till kreditinstitut

11

0

0

222 312

205 024

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

2 550 000

3 750 000

Leverantörsskulder

86 496

132 316

Skatteskulder

97 523

94 291

Övriga skulder

144 621

144 621

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

12

294 680

281 563

Summa kortfristiga skulder

3 173 320

4 402 791

SUMMA EGET KAPITAL,

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

17 930 213

19 058 569

=====

=====

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2024

716417-8779

Kassaflödesanalys

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	83 828	125 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	187 549	187 549
Betald skatt	3 232	531

Kassaflöde från den löpande verksamheten

av rörelsekapital	274 609	313 904
--------------------------	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-250 500
--	---	----------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	28 710	-56 211
Förändring av leverantörsskulder	-45 820	54 734
Förändring av kortfristiga skulder	13 117	-36 945

Kassaflöde från den löpande verksamheten

270 616	24 982
----------------	---------------

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	17 288	17 916
Amortering av lån	-1 200 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 182 712	17 916
-------------------	---------------

Årets kassaflöde

-912 096	42 898
-----------------	---------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 886 858	1 843 960
Likvida medel vid årets slut	974 761	1 886 858

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 2024-01-01 -2024-12-31.

Avskrivningar

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

Avskrivningar har skett enligt nedan:	2024	2023
Byggnader	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättringar	1,00-3,00%	1,00-3,00%

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	1 162 211	1 167 912
Arrende	6 090	6 864
Hyror lokaler	651 068	614 504
Hyror parkeringsplatser	116 200	79 200
Andrahandsuthyrning	4 614	0
	1 940 183	1 868 480

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2024

716417-8779

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Vatten och avlopp	99 420	68 250
Värme	477 862	435 659
Elkostnader	64 076	50 430
Sophämtning/ renhållning	61 962	50 166
Lokalvårdskostnader *	123 533	54 086
Fastighetsskötsel	104 350	51 033
Fastighetsskatt/avgift	97 360	96 253
Teknisk förvaltning	34 631	17 500
Reparationer och underhåll	335 063	537 596
Kabel-TV	41 480	39 548
Försäkring	61 207	55 866
Bredband	33 232	31 996
	1 534 176	1 488 383

* Ingår även en del tidigare års kostnader

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	37 966	32 150
Styrelsearvoden	4 995	3 996
Revisionsarvoden	37 844	44 094
Övriga förvaltningskostnader	21 346	22 525
Konsultkostnader	44 994	16 456
Medlemsavgifter	10 651	10 700
	157 796	129 921

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	84 375	84 375
Fastighetsförbättringar	103 174	103 174
	187 549	187 549

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Ränteintäkter	41 187	31 388
Utdelningar	43 026	40 400
	84 213	71 788

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2024

716417-8779

Forts

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader	60 084	25 263
	Finansiella kostnader	5 605	6 076
		65 689	31 339
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Anskaffningsvärde byggnad	8 437 500	8 437 500
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 749 946	-1 665 571
	Årets avskrivning	-84 375	-84 375
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 834 321	-1 749 946
	Bokfört värde byggnad	6 603 179	6 687 554
	Bokfört värde mark	2 812 500	2 812 500
	Bokfört värde byggnad och mark	9 415 679	9 500 054
Not 8	Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde fastighetsförb	9 816 306	9 565 806
	Årets anskaffningar	0	250 500
	Anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	9 816 306	9 816 306
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 246 005	-2 142 831
	Årets avskrivning	-103 174	-103 174
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 349 179	-2 246 005
	Bokfört värde	7 467 127	7 570 301
	FASTIGHETEN TOTALT	16 882 806	17 070 355
Not 9	Finansiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
		2 800	2 800

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2024

716417-8779

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Försäkringspremie	21 094	19 019
Tele 2, kabel-TV	0	10 370
Telenor, bredband	2 791	2 666
Bostadsrätterna, medlemskap	4 970	4 970
Fastighetsförvaltning Nabo	5 000	4 770
Upplupna intäkter ränta	0	6 842
Städning	16 505	15 745
Fastighetsskötsel Nabo	13 232	12 623
Fordran elkostnad	0	11 768
Brandskydd Nabo	1 968	1 877
Underhållsplan licensavgift Nabo	1 875	1 875
Vintervård Nabo	2 411	2 300
	69 846	94 825

Not 11 Skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Ränta

Bundet till

Nordea Hypotek	2 550 000	3,01%	2025-02-28
	2 550 000		

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda avgifter/hyror	152 849	144 968
Upplupen kostnad revision	35 000	33 000
Upplupen kostnad värme	60 774	68 295
Upplupen kostnad el	7 003	7 704
Upplupen kostnad VA	16 584	13 289
Upplupen kostnad sophämtning	15 221	11 911
Upplupen kostnad utlägg skylt	0	2 257
Upplupna räntekostnader	7 249	139
	294 680	281 563

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

8 954 500

8 954 500

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INLANDSISEN 4
ÅRSREDOVISNING 2024**

716417-8779

Stockholm / 2025

**Kajsa Lööf
Ordförande**

Jannica Åhman

Alice Biloch

Julia Thaning

Petra Olofsson

Sofia Wiegurd

**Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
lämnats / 2025**

**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."

Kajsa Gabriella Lööf

Ordförande

Serienummer: 35a3c02309bc39[...]5247e8545811f

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-03-15 19:00:09 UTC



Jannica Ivarsdotter Åhman

Styrelseledamot

Serienummer: d6746ddfb3c109[...]0582fa51f7299

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-03-15 19:01:17 UTC



Alice Maria Biloch

Styrelseledamot

Serienummer: 3608ef3fd193ae[...]ef8c6999cc685

IP: 84.17.xxx.xxx

2025-03-17 13:34:25 UTC



Petra Elisa Olofsson

Styrelseledamot

Serienummer: e973440c86b409[...]051809db7bb71

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-03-17 18:28:16 UTC



JULIA THANING

Styrelseledamot

Serienummer: ad0b79391c330c[...]c625611aafb85

IP: 108.216.xxx.xxx

2025-03-17 18:41:30 UTC



SOFIA WIEGURD

Styrelseledamot

Serienummer: f102e120549033[...]e6b81be08fe15

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-03-19 06:25:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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."

Anna Birgitta Christina Nordberg

Auktoriserad revisor

Serienummer: cf2fbe87eec467[...]4bda47de3576b

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-03-19 06:27:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.