

Årsredovisning
för
Brf Isbrytaren 24
716417-9587

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Isbrytaren 24, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-04-25 och föreningens stadgar registrerades 2019-02-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Isbrytaren 24 byggdes 1930 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1533 kvm varav 1411 kvm utgör lägenhetsyta och 122 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 711 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasaden och fönster mot gatan målades	1988
Tvättstugan renoverades	1998
Fjärrvärme installerades	1999
Balkonger mot gård byggdes för vissa lgh	2000
Elstigar från källare till elcentral byttes	2001
Hissen renoverades	2001
Fasad och fönster mot gård samt tak målades	2001-2001
Gården rustades upp	2003
Säkerhetsdörrar	2005
Entre och trapphus målades	2006
OVK	2008
Energideklaration	2009
Stammar	1968-2003
Stamspolning	2010
Översyn element	2010
Maskinpark i tvättstuga byttes ut	2011
Radonmätning	2011
Återställning vattenskada	2015
OVK	2017
Installation av fiber (för TV/internet/telefon)	2018
Filmning och spolning av fyra stammar	2018

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder i flertalet lägenheter efter OVK
Installation av fiber i lägenheter och lokaler
Uppdatering av stadgar för att efterfölja nya bestämmelser i lagen

Medlemsinformation

Fastigheten består av 1 st bostadsrättslokal samt 33 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåts under året. Antal medlemmar var vid årets början 43 och vid årets slut 44.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Onomonedia Digital AB	69 kvm	2020-12-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ylva Rantfors	Ordförande
Fredrik Löfgren	Ledamot
Magnus Stark	Ledamot
Kristin Magnusson	Ledamot
Rosita Mahzouni	Ledamot (f.r.o.m. ordinarie stämma)
Sandra Andersson	Ledamot (t.o.m. ordinarie stämma därefter suppleant)
Moa Ek	Ledamot (f.r.o.m. ordinarie stämma)
Timo Säkkinen	Suppleant (t.o.m. ordinarie stämma)
Lena Aspemar	Suppleant (t.o.m. ordinarie stämma)

Revisor har varit Leif Eriksson och Per Olof Enqvist

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-15. Extra stämma hölls den 2018-06-11.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har under året utbetalts med 7 992 kr

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 37 445 000 kr varav 24 291 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 35 600 000 kr samt lokaler 1 845 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 071 038	1 072 524	947 052	960 220
Resultat efter fin. poster	99 053	-12 934	-122 566	-53 408
Soliditet	63	63	64	64
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	605	603	599	576
Lån / kvm bostadsrättsyta	1 478	1 478	1 478	1 437
Elkostnad / kvm totalyta	21	20	18	17
Värmekostnad / kvm totalyta	163	150	149	143
Vattenkostnad / kvm totalyta	31	29	28	24
Avsätt. underhållsfond /kvm tot.	3	3	3	3

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 354 078	4 053 129	107 021	-2 543 882	-12 934	3 957 412
Reservering yttre fond			5 128	-5 128		0
Disposition av föregående års resultat:				-12 934	12 934	0
Årets resultat					99 053	99 053
Belopp vid årets utgång	2 354 078	4 053 129	112 149	-2 561 944	99 053	4 056 465

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 556 817
avsättning till yttre fond	-5 128
årets vinst	99 053
	-2 462 892
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 462 892
	-2 462 892

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 071 038	1 072 524
Summa rörelseintäkter		1 071 038	1 072 524
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-691 818	-632 898
Övriga externa kostnader	3	-81 388	-246 864
Arvoden och personalkostnader	4	-7 992	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-179 276	-190 318
Summa rörelsekostnader		-960 474	-1 076 074
Rörelseresultat		110 564	-3 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 511	-9 386
Summa finansiella poster		-11 511	-9 384
Resultat efter finansiella poster		99 053	-12 934
Resultat före skatt		99 053	-12 934
Årets resultat		99 053	-12 934

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 247 159	4 413 319
Maskiner	6	23 142	36 258
Summa materiella anläggningstillgångar		4 270 301	4 449 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 273 101	4 452 377
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 110	12 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	32 028	29 485
Summa kortfristiga fordringar		34 138	42 210
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 157 513	1 815 766
Summa kassa och bank		2 157 513	1 815 766
Summa omsättningstillgångar		2 191 651	1 857 976
SUMMA TILLGÅNGAR		6 464 752	6 310 353

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 407 207	6 407 207
Fond för yttre underhåll		112 149	107 021
Summa bundet eget kapital		6 519 356	6 514 228
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 561 945	-2 543 883
Årets resultat		99 053	-12 934
Summa fritt eget kapital		-2 462 892	-2 556 817
Summa eget kapital		4 056 464	3 957 411
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	2 085 000	2 085 000
Summa långfristiga skulder		2 085 000	2 085 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		134 143	91 428
Skatteskulder		1 191	465
Övriga skulder		45 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror		104 286	90 573
Upplupna kostnader	10	38 668	85 476
Summa kortfristiga skulder		323 288	267 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 464 752	6 310 353

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år
Hyseslägenhet	67 år
Maskiner	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	853 400	851 286
Årsavgifter lokaler	25 609	25 609
Hysesintäkter lokaler	165 000	180 000
Hysesintäkt bredband	5 125	0
Hysesintäkt bredband, moms	1 625	0
Städavgifter	1 192	1 192
Påminnelseavgift	1 050	1 850
Pantförskrivningsavgift	1 813	4 012
Överlåtelseavgift	1 138	2 240
Andrahandsuthyrning	6 445	6 350
Öres- och kronutjämning	8 641	-15
	1 071 038	1 072 524

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	0	14 995
Städning grundavtal	41 833	40 752
Rengöring/sanering	1 875	0
Sotning	1 417	0
OVK	0	39 026
Bevakning	3 075	2 869
Serviceavtal	6 311	6 195
Hiss serviceavtal	3 217	5 017
Tvättstuga	17 701	0
Trapphus	595	0
Dörrar och lås	4 853	8 211
VA	31 100	5 526
Ventilation	77 105	6 125
El	3 250	0
Kabel-tv/bredband/porttele	6 750	0
Hissar	2 218	3 960
Portar	0	4 846
Fönster	0	37 435
Elavgifter	32 739	30 017
Uppvärmning	249 350	229 489
Vatten	46 806	44 625
Sophämtning	23 260	29 705
Grovsopor	12 392	4 512
Fastighetsförsäkring	35 230	30 017
Kabel-tv	28 170	27 731
Fastighetsskatt	18 450	18 450
Kommunal fastighetsavgift	44 121	43 395
	691 818	632 898

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	344	0
Inkasso- och KFM-avgifter	4 272	601
Telefon	4 830	4 468
Administration, kontorsmaterie	2 233	2 858
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	135 000
Styrelseomkostnader	14 434	11 331
Möteskostnader	3 251	1 070
Arvode ekonomisk förvaltn.	42 064	41 364
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 210	1 185
Konsultarvoden	0	40 000
Bankkostnader	2 668	3 165
Juridisk konsultation	0	825
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
	81 388	246 864

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	7 992	5 994
	7 992	5 994

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 484 930	6 484 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 484 930	6 484 930
Ingående avskrivningar	-3 400 696	-3 223 494
Årets avskrivningar	-166 160	-177 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 566 856	-3 400 696
Utgående redovisat värde	2 918 074	3 084 234
Taxeringsvärden byggnader	13 154 000	13 154 000
Taxeringsvärden mark	24 291 000	24 291 000
	37 445 000	37 445 000
Bokfört värde byggnader	2 918 074	3 084 234
Bokfört värde mark	1 329 085	1 329 085
	4 247 159	4 413 319

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 115	131 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 115	131 115
Ingående avskrivningar	-94 857	-81 741
Årets avskrivningar	-13 116	-13 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 973	-94 857
Utgående redovisat värde	23 142	36 258

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	12 441	10 348
Förutbetald kabel-tv	7 194	7 042
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 755	10 516
Förutbetald hisservice	1 638	1 579
	32 028	29 485

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	0,86	rörligt	2 085 000	2 085 000
			2 085 000	2 085 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	3 839 000	3 839 000
	3 839 000	3 839 000

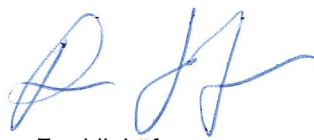
Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	2 809	2 531
Upplupen kostnad värme	33 766	26 076
Upplupen räntekostnad	2 092	1 873
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	0	14 995
Upplupen kostnad konsultarvode	0	40 000
	38 667	85 475

Stockholm den 8 / 4 2019



Ylva Rantfors
Ordförande




Fredrik Löfgren
Ledamot



Moa Ek
Ledamot



Magnus Stark
Ledamot



Kristin Magnusson
Ledamot



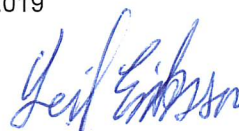
Rosita Mahzouni
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2019



Per Olof Enqvist
Revisor



Leif Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse verksamhetsåret 2018

Som revisorer i bostadsrättsföreningen Isbrytaren 24, Kungsholmsstrand 171 har vi granskat föreningens räkenskaper för verksamhetsåret 2018. Vi har granskat föreningens verksamhet och protokoll från genomförda styrelsesammanträden och har härigenom inte funnit anledning till någon anmärkning. Vi tillstyrker därför att föreningens styrelse beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018

Övrigt

Vid upphandling av tjänster eller utrustning av större värde skall en skriftlig offertförfrågan ställas till minst 2 (helst 3) leverantörer. Anlitade företag skall kontrolleras avseende (F-skatt, moms-redovisning, skatteskulder). Siten <http://www.allabolag.se> + samtal till skatteverket.

Annat som är viktigt är att företaget har ansvarsförsäkringar, certifieringar (ex. våtrumscertifiering) Erhållna offerter skall arkiveras både antagna och ej antagna. Beställningar skall göras skriftligen till leverantör. Beställningen skall arkiveras, en kopia kan läggas till protokollet för det möte där beslut tas att anta offerten.

Vid alla typer av underhålls och förvaltningsprojekt är det av yttersta vikt att noggrant följa upp kostnader, resultat, leveranstid m.m mot offert och beställning.

Stockholm den 15 Maj 2019


Per Olof Enkvist

Stockholm den 15 Maj 2019


Leif Eriksson

