

Årsredovisning
för
Brf Isbrytaren 181

769613-2781

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Isbrytaren 181, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Isbrytaren 32 i Stockholms kommun den 1 november 2007.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 7 våningar med totalt 25 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 1 510 kvm och lokalytan 70 kvm

Lägenhetsfördelning:

- 14 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret..

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den yta som är taxerad som lokal. För lokaler är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2016 års taxeringsvärde. Fastighetsskatten uppgår till 12 040 kr per år. Kommunal fastighetsavgift uppgick 2018 till 1 337 kr per lägenhet. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år och nytt värde påförs fastigheten fr.o.m. 1 januari 2019.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 42 804 000 kr varav markvärdet motsvarar 25 554 0000 kr och byggnadsvärdet 17 250 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal om fastighetsskötsel med Hac-tenus Wiladimir Kotovich.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 oktober 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 660 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar göras med minst 0,3% av taxeringsvärdet, d.v.s.128 412 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2018:

Ann Charlotte Ekberg	Ordförande
Mikaela Häggström	Ledamot
Marie Hälldahl	Ledamot
Maria Leffler	Ledamot
Robin Lind	Ledamot
Marianne Allen	Suppleant
Sanna Rashidi	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Petersson
Öhrings Pricewaterhouse Coopers AB

Valberedning

Wiladimir Kotovich
Siri Martinez
René Wilson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En extrastämma har hållits för att godkänna reviderade stadgar. Stadgarna är tagna först på årsmötet samt på den efterföljande extrastämman. De reviderade stadgarna har skickats till Bolagsverket och godkänts och är därefter utdelade till alla medlemmar. De nya stadgarna innebär att juridiska personer inte får köpa lägenhet i föreningen.

En underhållsplan för fastigheten har presenterats av företaget Prefecta. Det akuta behovet som behöver åtgärdas är spolning och lagning av rörstammar vilket har påbörjades under slutet av 2018 och kommer att slutföras under 2019. Vidare rekommenderas renovering av fönsterkarmar på in och utsida vilket kommer att påbörjas under 2019.

Brandsläckare och brandvarnare har monterats i bägge källarförråden. Röresledetektorer har monterats på armatur i källargångarna för att minska på elkostnader och timers har anslutits till tvättmaskinerna för att begränsa tvättiderna med avslut av sista tvätttid till kl. 22.00.

Under året har föreningen haft en vattenskada i samband med en installation av vitvaror i en lägenhet på plan 5.

Omsättning av två av föreningens lån har gjorts och ett lån löper på 1 år och det andra på 2 år. Amortering kommer att ske på det första lånet, med 60 000 kr per år. Det andra med 8 000 kr per år.

Då problem finns med fimpar på gården har skyltar med "Rök ej här" satts upp på piskbalkongerna.

Då vi haft problem med lukt från matavfallskärlet i soprummet har vi ökat antalet hämningar av matavfall till två gånger per vecka.

Med anledning av EU direktivet för hantering av persondata, GDPR som implemterades den 25 maj 2018 har samtycke inhämtats från alla medlemmar för att kunna distribuera kontaktlista till alla. All dokumentation som styrelsen hanterar för föreningens vägnar har rensats från persondata.

Föreningen har haft två städdagar den 9 juni samt den 6 oktober.

Önskemål finns om att bygga balkonger till de lägenheter på ytterkanten av fastigheten (kök) där vi tidigare inte fått bygglov och ny ansökan förbereds.

Avtalet med BoVera/Fastum som ekonomisk förvaltare har sagts upp pga bristande hantering av räkningar och fakturor sedan Fastum köpte upp BoVera. Avtalet löper dock fram till slutet av 2019 varför ett möte ägt rum med Fastum för att klargöra våra behov och önskemål inför resterande kontrakttid.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (34) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 antal överlåtelser till ett snittpris av 84 437 kr kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 148	1 140	1 137	1 142
Resultat efter finansiella poster	141	104	12	-30
Soliditet (%)	77,80	77,60	77,21	77,34
Balansomslutning	44 003	43 997	44 068	43 979
Fastighetslån/kvm (kr)	6 249	6 331	6 633	6 394
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,27	1,38	1,31	2,52
Årsavgift per kvm (kr)	660	660	683	683

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av företagens tillgångar, eller av skulder och eget kapital.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 078 473	2 974 514	322 293	-2 348 515	104 157	34 130 922
Disposition av föregående års resultat:				104 157	-104 157	0
Årets resultat					141 090	141 090
Belopp vid årets utgång	33 078 473	2 974 514	322 293	-2 244 358	141 090	34 272 012

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 244 358
årets vinst	141 090
	-2 103 268

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	128 412
i ny räkning överföres	-2 231 680
	-2 103 268

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 147 695	1 140 420
Övriga rörelseintäkter		23 062	11 819
Summa rörelseintäkter		1 170 757	1 152 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-509 300	-453 975
Övriga externa kostnader	4	-103 952	-159 732
Personalkostnader	5	-55 252	-61 655
Avskrivningar		-240 681	-240 681
Summa rörelsekostnader		-909 185	-916 043
Rörelseresultat		261 572	236 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 662	-132 210
Summa finansiella poster		-120 482	-132 039
Resultat efter finansiella poster		141 090	104 157
Årets resultat		141 090	104 157

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 885 843	43 108 682
Inventarier, verktyg och installationer	7	250 248	268 090
Summa materiella anläggningstillgångar		43 136 091	43 376 772
Summa anläggningstillgångar		43 136 091	43 376 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	45 800	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	36 542	29 785
Summa kortfristiga fordringar		82 342	29 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		784 837	590 471
Summa kassa och bank		784 837	590 471
Summa omsättningstillgångar		867 179	620 256
SUMMA TILLGÅNGAR		44 003 270	43 997 028

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 052 987	36 052 987
Fond för yttre underhåll		322 293	322 293
Summa bundet eget kapital		36 375 280	36 375 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 244 358	-2 348 515
Årets resultat		141 090	104 157
Summa fritt eget kapital		-2 103 268	-2 244 358
Summa eget kapital		34 272 012	34 130 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 368 210	9 449 550
Summa långfristiga skulder		9 368 210	9 449 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	68 000	124 927
Leverantörsskulder		45 361	39 061
Skatteskulder		90 380	44 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	159 307	207 819
Summa kortfristiga skulder		363 048	416 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 003 270	43 997 028

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		141 090	104 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		240 681	240 681
Förändring skatteskuld/fordran		45 631	1 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		427 402	346 190
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-52 556	-974
Förändring av leverantörsskulder		6 300	150
Förändring av kortfristiga skulder		-105 440	57 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten		275 706	402 965
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-81 340	-235 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-81 340	-235 162
Årets kassaflöde		194 366	167 803
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		590 471	422 668
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		784 837	590 471

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, standardförbättringar, fasadrenoveringar och balkonger	120 år
Fjärrvärmecentral	50 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	998 820	998 820
Hyror lokaler	144 000	141 600
Kabel-TV och bredband	4 875	0
	1 147 695	1 140 420

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	48 891	0
Hisservice/besiktning	4 813	4 781
Reparationer	62 306	109 077
Hissreparationer	2 296	0
Trädgård och utemiljö	125	199
Planerat underhåll	36 050	0
Fastighetsel	25 544	24 224
Uppvärmning	205 414	195 486
Vatten och avlopp	42 996	34 104
Avfallshantering	21 048	26 957
Försäkringskostnader	23 006	22 099
Kabel-tv	24 317	23 975
Förbrukningsinventarier	11 625	12 675
Förbrukningsmaterial	869	398
	509 300	453 975

fu

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	12 040	45 185
Fastighetsavgift	33 425	0
Porto	180	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	969
Revisionsarvode	14 350	15 025
Ekonomisk förvaltning	30 684	45 012
Bankkostnader	6 917	6 157
Medlems-/föreningsavgifter	4 480	4 480
Övriga poster	1 876	42 904
	103 952	159 732

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	45 001	46 800
Sociala avgifter	10 251	14 855
	55 252	61 655

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 506 344	26 506 344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 506 344	26 506 344
Ingående avskrivningar	-1 395 208	-1 172 369
Årets avskrivningar	-222 839	-222 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 618 047	-1 395 208
Utgående redovisat värde	24 888 297	25 111 136
Taxeringsvärden byggnader	17 250 000	17 250 000
Taxeringsvärden mark	25 554 000	25 554 000
	42 804 000	42 804 000
Bokfört värde byggnader	24 888 297	25 111 136
Bokfört värde mark	17 997 546	17 997 546
	42 885 843	43 108 682

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	356 088	356 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356 088	356 088
Ingående avskrivningar	-87 998	-70 156
Årets avskrivningar	-17 842	-17 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 840	-87 998
Utgående redovisat värde	250 248	268 090

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	44 876	
Fordran Bovera konsult	924	
	45 800	

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	19 173	19 172
Fastighetsjour	6 615	
Kabel - TV	6 184	6 088
Medlemsavgift i Bostadsrätterna	4 570	4 480
Förutbetald ränta		45
	36 542	29 785

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea 3978 84 86509	2,0	2020-05-20	3 327 590	3 343 590
Nordea 3978 88 35503	0,85	2020-05-15	3 355 590	3 355 590
Nordea 3978 88 35511	0,69	2019-05-16	2 753 030	
Nordea	1,35	2018-05-16		2 804 459
Nordea	1,05	2018-03-21		70 838
			9 436 210	9 574 477
Kortfristig del av långfristig skuld			68 000	124 927

AK


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	13 756	10 489
Upplupna styrelsearvoden och beräknade upplupna soc. avgifter	42 876	58 219
Förutb hyror/avgifter	59 063	102 883
Beräknat arvode för revision extern	14 400	14 400
Fjärrvärme	26 655	18 600
El	2 556	3 228
	159 306	207 819

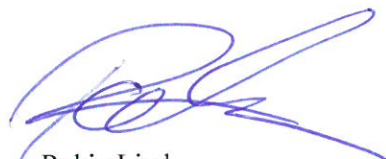
Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	16 264 500	16 264 500
	16 264 500	16 264 500

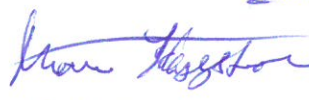
Stockholm den 27/4-19


Ann Charlotte Ekberg
Ordförande


Marie Hälldahl


Robin Lind

28/4-19


Mikaela Häggström


Maria Leffler

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor