

Årsredovisning 2019

BRF ISBRYTAREN 24 716417-9587

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

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

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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.

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt. I lokalen bedrivs följande verksamhet:

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ana Lucia Stark	Ordförande (f.r.o.m. ordinarie stämma)
Cristian Casta	Ledamot (f.r.o.m. ordinarie stämma)
Fredrik Löfgren	Ledamot
Rosita Mahzouni	Ledamot
Anna-Clara Svensson	Suppleant (f.r.o.m. ordinarie stämma)
Ylva Rantfors	Ordförande (t.o.m. ordinarie stämma)
Magnus Stark	Ledamot (t.o.m. ordinarie stämma)
Kristin Magnusson	Ledamot (t.o.m. ordinarie stämma)
Sandra Andersson	Suppleant (t.o.m. ordinarie stämma)

Revisorer

Leif Eriksson	Revisor
Per Olof Enkvist	Revisor

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
Gården rustades upp	2003
Säkerhetsdörrar	2005
Entré och trapphus målades	2006
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
Energideklaration	2019

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har under året utbetalts med 7 992 kr

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande underhåll av fastigheten med en städdag under våren och en under hösten. Avtalet med Comhem för kabel-tv avslutades. Energideklaration genomförd i juni. Planerat underhåll av hiss planerat till december 2020 skjutet till början av 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 116	1 071	1 073	947
Resultat efter fin. poster	244	99	-13	-123
Soliditet, %	64	63	63	64
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	605	603	599
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 478	1 478	1 478	1 478

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	2 354	-	-	2 354
Upplåtelseavgifter	4 053	-	-	4 053
Fond, yttre underhåll	112	-	-	112
Balanserat resultat	-2 562	99	-	-2 463
Årets resultat	99	-99	244	244
Eget kapital	4 056	0	244	4 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 463
Årets resultat	244
Totalt	-2 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	5
Balanseras i ny räkning	-2 224
	-2 219

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 116	1 062
Rörelseintäkter		0	9
Summa rörelseintäkter		1 116	1 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-584	-692
Övriga externa kostnader	7	-80	-81
Personalkostnader	8	-10	-8
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-179	-179
Summa rörelsekostnader		-853	-960
Rörelseresultat		262	111
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-18	-12
Summa finansiella poster		-18	-12
Resultat efter finansiella poster		244	99
Årets resultat		244	99

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	4 081	4 247
Maskiner och inventarier	11	10	23
Summa materiella anläggningstillgångar		4 091	4 270
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		4 094	4 273
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35	2
Övriga fordringar	13	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27	32
Summa kortfristiga fordringar		65	34
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 543	2 158
Summa kassa och bank		2 543	2 158
Summa omsättningstillgångar		2 607	2 192
Summa tillgångar		6 701	6 465

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 407	6 407
Fond för yttre underhåll		112	112
Summa bundet eget kapital		6 519	6 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 463	-2 562
Årets resultat		244	99
Summa fritt eget kapital		-2 219	-2 463
Summa eget kapital		4 300	4 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 085	2 085
Summa långfristiga skulder		2 085	2 085
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64	134
Skatteskulder		18	1
Övriga kortfristiga skulder		45	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	189	143
Summa kortfristiga skulder		316	323
Summa eget kapital och skulder		6 701	6 465

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-3,33 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Från och med 2019 bokas avsättningen till yttre fond efter stämmans beslut.

Fastighetsavgift

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, 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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	184	165
Årsavgifter, bostäder	851	853
Årsavgifter, lokaler	26	26
Övriga intäkter	55	27
Summa	1 116	1 071

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	30	13
Städning	43	42
Övrigt	0	3
Summa	73	58

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås	3	5
El	0	3
Hissar	7	2
Kabel-tv och bredband	0	7
Reparationer	3	0
Trapphus	12	1
Tvättstuga	3	18
Vatten och avlopp	3	31
Ventilation	0	77
Värme	4	0
Summa	35	144

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	32	33
Sophämtning	29	36
Uppvärmning	248	249
Vatten	43	47
Summa	352	365

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	38	35
Fastighetsskatt	77	63
Kabel-TV	9	28
Summa	124	126

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	40	42
Övriga förvaltningskostnader	39	39
Summa	80	81

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	2	0
Styrelsearvoden	8	8
Summa	10	8

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	18	12
Summa	18	12

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 814	7 814
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 814	7 814
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 567	-3 401
Årets avskrivning	-166	-166
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 733	-3 567
Utgående restvärde enligt plan	4 081	4 247
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 329</i>	<i>1 329</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 486	13 154
Taxeringsvärde mark	37 566	24 291
Summa	54 052	37 445

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	145	145
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145	145
Ingående ackumulerad avskrivning	-121	-108
Avskrivningar	-13	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	-135	-121
Utgående restvärde enligt plan	10	23

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2	0
Summa	2	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	1	0
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	8	0
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	20
Summa	27	32

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-01-15	1,15 %	2 085	2 085
Summa			2 085	2 085

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	144	104
Uppvärmning	32	0
Utgiftsräntor	0	2
Vatten	3	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	37
Summa	189	143

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	3 839	3 839
Summa	3 839	3 839

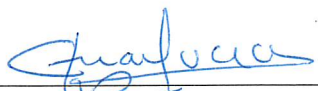
Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Förberedelse för åtgärder för 4 (av 11) stammar.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 28

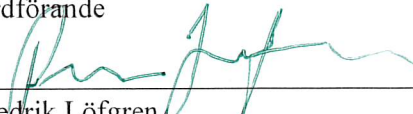
Ort och datum



Ana Lucia Stark
Ordförande



Cristian Casta
Ledamot



Fredrik Löfgren
Ledamot

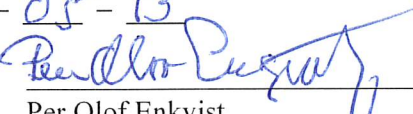


Rosita Mahzouni
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 13



Leif Eriksson
Revisor



Per Olof Enkvist
Revisor

Revisionsberättelse verksamhetsåret 2019

Som revisorer i bostadsrättsföreningen Isbrytaren 24, Kungsholmsstrand 171 har vi granskat föreningens räkenskaper för verksamhetsåret 2019. 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 2019

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.

Det är också viktigt att få referenser till kunder där man utfört arbeten och att någon i styrelsen kontaktar dessa och återrapporterar till styrelsen så att man får det protokollfört.

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 13 Maj 2020



Per Olof Enkvist

Stockholm den 13 Maj 2020



Leif Eriksson