

Årsredovisning 2019

BRF ISBRYTAREN 51 714000-2176

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

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.

Registering hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1970-06-11.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Isbrytaren 51 på adressen Igeldammsgatan 24-30 i Stockholm med byggnadsår 1968. Föreningen har 61 lägenheter om totalt 5 374 kvm och 2 lokaler om 1250 respektive 450 kvm och en förrådslokal om 450 kvm. Varje lägenhet disponerar en bilparkeringsplats utan kostnad. Föreningen har även 16 bilparkeringsplatser och 3 MC parkeringsplatser för uthyrning.

Momsregistrering

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning av lokaler och obligatoriskt momsregistrerad avseende uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Protector Försäkring.

Styrelsens sammansättning

Anders Jansson	Ordförande
Anders Bagewitz	Vice ordförande
Lars Ståhlberg	Ledamot
Max Lundin	Ledamot
Linda Segell	Ledamot
Carina Larsson	Suppleant
Mats Holmerson	Suppleant/Sekreterare

Valberedning

Anders Herrlin, Carolina Moe och Dominique Wibble

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB
Åke Berglund	Ordinarie intern	
Magnus Fock	Suppleant intern	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019	Laddboxar elbilar omgång 2 (13 garageplatser)
2019	Nya armaturer med LED belysning på gården
2019	Byte av garageport
2019	Färdigställande av kör-och gånggrind
2019	Åtgärder efter OVK besiktning (ej klar OVK)
2019	Bokningssystem tvättstuga, gästparkering och bastu
2019	Laddboxar elbilar omgång 1 (26 garageplatser)
2019	Radonundersökning
2018	Nytt passage- och porttelefonsystem
2018	Nya entrédörrar och nya tak över entréerna
2018	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2018	Tätning av läckor i väggar i nedre garageplanet
2018	Restaurering av portikens tätskikt och ytskikt
2018	Installation av LED-belysning i garaget m.fl. lokaler
2018	Installation av rörelsestyrd LED-belysning i entréer och hisshallar
2017	Byte av fönster och balkongdörrar
2016	Uppgradering av byggnadens brandskydd
2015	Byte av hissar (motor, styrsystem, hisskorg)
2012-14	Renovering av värme- och ventilationssystem
2012	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2011	Nytt golv i övre garaget
2008	PCB-sanering
2008-09	Renovering av 33 badrum
2007	Restaurering av gård samt nytt tätskikt på gården
2006	Relining av avloppsstammar och dagvattenrör
2006	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2004	Omputsning av fasaden mot gatan samt renovering av balkonger
2003-04	Ny värmepump

Planerade underhåll

- 2020- Sotning rökgaskanaler
Ytskiktsrenovering tak
Hyresgästanpassning lokal 1
Implementering system matavfall
Översyn ventilations- och värmesystem
Ytskiktsrenovering och byte av maskiner tvättstuga 1
Åtgärder trapphus och hisshallar plan 2-8
Åtgärder skador/ sprickor balkongsidor
Byte brandvarnare i samtliga lägenheter
- 2022- Stamspolning
Relining av återstående avloppsrör
Solpaneler för elproduktion
Fasadrenovering mot gården
Ytskiktsrenovering och byte av maskiner i tvättstuga 1
OVK lägenheter & lokaler
Rengöring av filter i husets ventilationssystem
Åtgärder trapphus och dörrar plan -2 och -1
Byte av värmestamventiler
- 2026- Byte av elstigare
Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
Teknisk förvaltning Åkerlunds Fastighetsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

I lokal 1 är NCS Colour AB hyresgäst, hyrestid tillsvidare med 12 månaders uppsägningstid.
I lokal 2 är Nordic filmcrew operations AB är hyresgäst f.o.m. 2020-01-01, hyreskontraktet löper till och med 2022-12-31 med 9 månaders uppsägningstid
I lokal 3 är Hagströms Däck AB hyresgäst, hyreskontaktet löper till och med 2022-04-30 med 9 månaders uppsägning.

Föreningens webbplats - www.isbrytaren51.se - innehåller information riktad till såväl föreningens medlemmar som externa besökare.

Föreningens ekonomi

Egna kapitalet är betryggande och kassaflödet är positivt. Föreningens byggnad och mark är i balansräkningen upptagna till 23,7 milj. medan taxeringsvärdet är 242,4 milj. Likviditeten är hög f.n. men kommer delvis att förbrukas i samband med projekt under 2020. Totalt sett är föreningens ekonomi mycket god.

Likvida Medel

Föreningens likvida medel finns på Nabos klientmedelskonto i Svenska Handelsbanken, med uppgift om föreningens organisationsnummer. Kontot används av Nabo för betalning av föreningens leverantörsfakturor och andra löpande transaktioner efter attest eller uttrycklig betalningsinstruktion av föreningens firmatecknare. Kontot är avskilt från förvaltarens verksamhet och är skyddat om förvaltaren skulle hamna på obestånd.

Föreningens lån

Principer för bindningstider och amorteringar för föreningens lån bevakas löpande.

Under året har inga förändringar skett avseende föreningens banklån. Räntebilden är förhållandevis förmånlig. För närvarande amorterar föreningen 252 196 kr per år, vilket kommer att öka under 2020..

Övriga uppgifter

Bredband och TV

Föreningen har ett avtal med Com Hem som löper till 2022-03-31. Avtalet möjliggör Tivo-TV BAS (27 TV-kanaler varav 6 HD-kanaler, Playtjänster och Com Hem Play) för samtliga lägenheter. Föreningen har också ett treårigt avtal, som löper till 2022-01-31, med Telenor gällande telefoni och bredband med hastighet på 250/250 Mbit/sek.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt hyresavtal lokal 2

I slutet av 2019 tecknade föreningen ett avtal med Nordic filmcrew operations AB (NFO) som löper från 2020-01-01 till 2022-12-31 med 9 månaders uppsägningstid. Bostadsrättsföreningen har i hyresavtal förbundit sig att delfinansiera anpassningen av lokalen, NFO kommer dock att ansvara för upphandling och utförande av lokalanpassningen.

Takbesiktning

Hösten 2019 genomförde föreningen en besiktning av takets ytskikt. I enlighet med tidigare kontroller visade även denna att en ytskiktsreovering bör genomföras inom de 2 närmaste åren.

Igångsättning av gemensamhetsanläggning

Tillsammans med bostadsrättsföreningarna Cigarrfabriken och Industriverket har föreningen en gemensamhetsanläggning (GA) som reglerar ett gemensamt ansvar för portik, gång- och körgrind.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 89 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 340 701	5 266 523	5 088 365	4 947 380
Resultat efter fin. poster	-124 830	-362 932	-2 472 201	613 544
Soliditet, %	43	42	42	47
Yttre fond	942 913	942 913	942 913	942 913
Taxeringsvärde	242 400 000	171 200 000	171 200 000	171 200 000
Bostadsyta, kvm	5 374	5 374	5 374	5 374
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	345	345	345	345
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 786	2 850	2 897	2 944
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,31	1,33	1,66
Belåningsgrad, %	62,96	61,87	60,07	58,42

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	13 500 000	-	-	13 500 000
Fond, yttre underhåll	942 913	-	-	942 913
Reservfond	52 710	-	-	52 710
Balanserat resultat	-1 541 444	-362 932	-	-1 904 376
Årets resultat	-362 932	362 932	-124 830	-124 830
Eget kapital	12 591 247	0	-124 830	12 466 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 904 376
Årets resultat	-124 830
Totalt	-2 029 206

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-2 029 206</u>
	-2 029 206

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		5 340 701	5 266 523
Rörelseintäkter		-74 205	436 498
Summa rörelseintäkter		5 266 496	5 703 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 760 437	-4 363 819
Övriga externa kostnader	7	-277 964	-249 230
Personalkostnader	8	-90 467	-79 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 066 608	-1 170 607
Summa rörelsekostnader		-5 195 476	-5 863 285
Rörelseresultat		71 019	-160 264
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-195 849	-202 668
Summa finansiella poster		-195 849	-202 668
Resultat efter finansiella poster		-124 830	-362 932
Årets resultat		-124 830	-362 932

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 779 319	24 754 856
Maskiner och inventarier	11	25 973	34 613
Pågående projekt		117 331	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 922 622	24 789 469
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		23 926 122	24 792 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		277 034	296 196
Övriga fordringar	13	349	342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	173 769	157 010
Summa kortfristiga fordringar		451 152	453 548
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 935 717	4 440 933
Summa kassa och bank		4 935 717	4 440 933
Summa omsättningstillgångar		5 386 869	4 894 482
Summa tillgångar		29 312 991	29 687 450

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 500 000	13 500 000
Reservfond		52 710	52 710
Fond för yttre underhåll		942 913	942 913
Summa bundet eget kapital		14 495 623	14 495 623
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 904 376	-1 541 444
Årets resultat		-124 830	-362 932
Summa fritt eget kapital		-2 029 206	-1 904 376
Summa eget kapital		12 466 417	12 591 247
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 720 403	15 062 599
Summa långfristiga skulder		14 720 403	15 062 599
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		252 196	252 196
Leverantörsskulder		664 923	584 329
Skatteskulder		62 938	7 798
Övriga kortfristiga skulder		97 370	143 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 048 744	1 046 117
Summa kortfristiga skulder		2 126 171	2 033 605
Summa eget kapital och skulder		29 312 991	29 687 450

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 51 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-6,67 %
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

Ingen ytterligare reservering till den yttre fonden görs enligt tidigare stämmobeslut.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
El	0	6 109
Försäkringsersättning	0	48 283
Hysesintäkter, lokaler	3 032 400	3 010 616
Intäkt parkeringsbolag	405 477	395 475
Laddbox, el-bil	-74 205	191 906
Naturvårdsverket, klimatklivet	0	178 750
Årsavgifter, bostäder	1 854 324	1 854 324
Övriga intäkter	48 500	17 559
Summa	5 266 496	5 703 021

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	78 896	115 036
Fastighetsskötsel	190 631	357 792
Snöskottning	8 007	12 004
Städning	90 798	3 437
Trädgårdsarbete	46 962	90 197
Övrigt	133 390	50 101
Summa	548 684	628 566

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	1 406 752	1 922 964
Summa	1 406 752	1 922 964

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	380 740	411 220
Sophämtning	114 141	135 885
Uppvärmning	432 311	461 914
Vatten	59 829	57 482
Summa	987 021	1 066 501

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	126 914	126 043
Fastighetsförsäkringar	194 253	169 117
Fastighetsskatt	407 997	343 557
Kabel-TV	88 816	107 071
Summa	817 980	745 788

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1 349	6 376
Juridiska kostnader	3 642	3 875
Kameral förvaltning	70 447	68 744
Konsultkostnader	9 071	0
Revisionsarvoden	17 588	17 588
Övriga förvaltningskostnader	175 868	152 647
Summa	277 964	249 230

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	6 000	0
Sociala avgifter	20 067	17 130
Styrelsearvoden	64 400	62 500
Summa	90 467	79 630

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	195 776	202 320
Övriga räntekostnader	73	348
Summa	195 849	202 668

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 404 772	44 404 772
Årets inköp	82 431	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 487 203	44 404 772
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 649 916	-18 487 949
Årets avskrivning	-1 057 968	-1 161 967
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 707 884	-19 649 916
Utgående restvärde enligt plan	23 779 319	24 754 856
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 234 600</i>	<i>5 234 600</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	69 200 000
Taxeringsvärde mark	164 400 000	102 000 000
Summa	242 400 000	171 200 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	86 453	86 453
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 453	86 453
Ingående ackumulerad avskrivning	-51 840	-43 200
Avskrivningar	-8 640	-8 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 480	-51 840
Utgående restvärde enligt plan	25 973	34 613
Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats branschorg.	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	349	342
Summa	349	342
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	31 531	21 687
Försäkringspremier	66 961	60 325
Förvaltning	17 328	17 880
Kabel-TV	21 145	26 596
Räntor	226	4 784
Vatten	-1	155
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 578	25 583
Summa	173 769	157 010

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-02-25	1,03 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2020-02-28	1,34 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2020-03-08	1,37 %	2 410 000	2 500 000
Stadshypotek	2020-02-06	1,05 %	3 459 500	3 496 500
Stadshypotek	2021-03-30	1,07 %	2 963 349	2 996 185
Stadshypotek	2020-01-07	1,05 %	1 139 750	1 322 110
Summa			14 972 599	15 314 795
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			252 196	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	40 251	55 063
Förutbetalda avgifter/hyror	916 575	912 627
Uppvärmning	47 680	55 754
Utgiftsräntor	11 140	5 672
Vatten	10 251	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 847	17 001
Summa	1 048 744	1 046 117

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 580 000	21 580 000
Summa	21 580 000	21 580 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under februari och mars har föreningen genomfört byte av fönster i lokal 1 och 2. I samband med fönsterbytet har även PCB- och asbestsanering genomförts av tätningar och fogning, såväl av vanliga fönstren som betongglasfönstren. I slutet av mars och början av april har reparation av nedre fasaden (den mot garage och lokaler) genomförts. Samtidigt har fasaden rengjorts och skyddsbehandlats. Unders samma tidsperiod byttes även entreprenör för avfallshantering från Stockholm vatten och Suez till Svenska Servicestyrkan AB. I samband med det implementerades också sortering av matavfall. Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Linda Segell
Ledamot

Anders Bagewitz
Vice Ordförande

Lars Ståhlberg
Ledamot

Max Lundin
Ledamot

Anders Jansson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

Åke Berglund
Internrevisor