

Årsredovisning 2018

BRF ISBRYTAREN 51 714000-2176

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 lokal 1 och obligatoriskt momsregistrerad avseende uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Protector Försäkring.

Styrelsens sammansättning

Thomas Nagornoff	Ordförande
Daniel Ram	Vice ordförande
Lars Ståhlberg	Sekreterare
Cathrine Brooling	Ledamot
Max Lundin	Ledamot
Anders Bagewitz	Suppleant
Linda Segell	Suppleant

Valberedning

Mats Holmerson, Anders Herrlin och Birgitta Höstbeck.

Firmateckning

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

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

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

2019-	Åtgärder efter OVK besiktning
	Åtgärd av belysning på gården
	Renovering av husets elcentral
	Fönsterbyte i kontorlokaler mot granngård, lokal 1 och 2
	Bygga om ventilation/värmesystemet i lokal 2
	Uppdatera dataundercentralen för värme/ventilationssystemet
	Ombyggnad av fjärrvärmecentralen
	Injustering av värmesystemet (nya termostater alla radiatorer)
	Utbyte av gamla maskiner tvättstugor
	Åtgärd av husets trapphus och hisshallar
	Åtgärd av skador/sprickor i balkongsidorna
	Åtgärder av soprum och sophantering
	Byte av brandvarnare i lägenheterna
	Sotning av rökkanaler
2021-	Stamspolning
	Åtgärd av skador/sprickor i balkongsidorna
	Relining av återstående avloppsrör
	Takrenovering inklusive solpaneler för elproduktion
	Fasadrenovering mot gården

OVK lägenheter & lokaler
Rengöring av filter i husets ventilationssystem
2025- Byte av värmestamventiler
Byte av elstammar
Byte av stammar för värme samt kall - och varmvatten
Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet 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 Attendo Sverige AB hyresgäst, hyreskontraktet löper till och med 2019-12-31.
I lokal 3 är Hagströms Däck 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

Som framgår av resultaträkningen har föreningen negativt resultat (-362 932). Detta beror på att de redovisningsregler vi har att hålla oss till innebär att i stort sett alla investeringar som görs skall direkt bokföras som kostnad, d.v.s. inte som investering och skrivs av under flera år. Exempel på sådana investeringar under året är nya entrédörrar, grindar i portiken, installation av LED-belysning i huset. Dessa och andra investeringar har finansierat direkt ur kassan, inga nya lån har behövt tas. Egna kapitalet är betryggande och kassaflödet är positivt. Föreningens byggnad och mark är i balansräkningen upptagna till 24,8 milj. medan taxeringsvärdet är 171,2 milj. Totalt sett är föreningens ekonomi mycket god.

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. Förnärvarande amorterar föreningen 252 196 kr per år.

Övriga uppgifter

Bredband och TV

Föreningen nuvarande avtal kommer att förnyas med ett treårigt avtal (2019-04-01 - 2022-03-31) med Com Hem AB som möjliggör Tivo-TV BAS (27 TV-kanaler varav 6 HD-kanaler, Playtjänster och Com Hem Play) i samtliga lägenheter. Föreningen har också ett treårigt avtal (2019-02-01 - 2022-01-31) med Telenor gällande telefoni och bredband med hastighet på 250/250 Mbit/sek.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Uppsägning av hyresavtal

2018-01-24 sade Attendo Sverige AB upp sitt hyresavtal för avflyttning. Avtalstiden t.o.m. 2019-12-31 gäller men Attendo har önskemål om tidigare avflyttning. Sökande efter ny hyresgäst pågår, avtalsdiskussion med ett par intressenter pågår.

Laddning av elbilar

Installation av utrustning för laddning av elbilar slutfördes och togs i drift i mars 2019. Installationen har gjorts vid 26 garageplatser varav en plats tillhör föreningen. Kostnaden för denna installation har delats lika mellan berörda medlemmar. När det gäller föreningens parkeringsplats har månadsavgiften höjts med 625 kr från och med 1 april 2019. Bidrag har erhållits från Naturvårdsverket/Klimatklivet med 50% av arbetskostnaden.

LED-belysning i huset

Installation av LED-belysning påbörjades i maj månad i vårt garage, övriga källarutrymmen, våningsplan samt i portiken. Till december månad har vi sparat 29.178 kWh en besparing på 55 000 kr.

Nya entréer

har installerats bestående av endast ett dörrparti mot tidigare två, vilket försvårade inpasseringen. Den nya entrén består av en bredare dörr och en smalare. Den breda dörren är utrustad med en dörrautomatik som är kopplad till det nya passagesystemet, vilket gör att samtliga i huset får tillgång till dörrautomatiken.

Radonmätning

Under november 2018 till februari 2019 gjordes radonmätning i 12 lägenheter och 1 lokal. Resultatet har skickats till Miljöförvaltningen som bekräftat att mätningen utförts korrekt och att samtliga mätvärden är godkända.

Tillträdes-/Inpasseringssystem

Grindar har installerats i portikens båda infarter, en för gående och en för biltrafik - detta för att begränsa antalet oönskade besökare. Kostnaden för denna installation delas lika med Brf Industriverket och vår förening. Inpassering kommer att styras elektroniskt med brickor och porttelefon, samma system som har installerats för husets entréer med SafeTeam AB som installatör. Installationen kommer att avslutas under våren.

Systemet ger också möjlighet att boka tvättstuga, gästparkering samt bastun via en bokningsterminal eller internet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 266 523	5 088 365	4 947 380	5 144 832
Resultat efter fin. poster	-362 932	-2 472 201	613 544	-577 556
Soliditet, %	42	42	47	45
Yttre fond	942 913	942 913	942 913	527 713
Taxeringsvärde	171 200 000	171 200 000	171 200 000	138 400 000
Bostadsyta, kvm	5 374	5 374	5 374	5 374
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	345	345	345	345
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 851	2 897	2 944	3 053
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,33	1,66	2,18
Belåningsgrad, %	61,90	60,07	58,42	58,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	13 500 000	-	-	13 500 000
Fond, yttre underhåll	942 913	-	-	942 913
Reservfond	52 710	-	-	52 710
Balanserat resultat	930 758	-2 472 201	-	-1 541 444
Årets resultat	-2 472 201	2 472 201	-362 932	-362 932
Eget kapital	12 954 179	0	-362 932	12 591 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 541 444
Årets resultat	-362 932
Totalt	-1 904 376

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-1 904 376</u>
	-1 904 376

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 266 523	5 088 365
Rörelseintäkter		436 498	56 001
Summa rörelseintäkter		5 703 021	5 144 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-4 363 819	-5 955 383
Övriga externa kostnader	7	-249 230	-204 823
Personalkostnader	8	-79 630	-76 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 170 607	-1 170 624
Summa rörelsekostnader		-5 863 285	-7 407 485
Rörelseresultat		-160 264	-2 263 118
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-202 668	-209 121
Summa finansiella poster		-202 668	-209 083
Resultat efter finansiella poster		-362 932	-2 472 201
Årets resultat		-362 932	-2 472 201

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	24 754 856	25 916 823
Maskiner och inventarier	11	34 613	43 253
Summa materiella anläggningstillgångar		24 789 469	25 960 075
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		24 792 969	25 963 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		296 196	257 240
Övriga fordringar	13	342	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	157 010	122 956
Summa kortfristiga fordringar		453 548	380 196
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 440 933	4 303 843
Summa kassa och bank		4 440 933	4 303 843
Summa omsättningstillgångar		4 894 482	4 684 039
Summa tillgångar		29 687 450	30 647 614

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		-1 541 444	930 758
Årets resultat		-362 932	-2 472 201
Summa fritt eget kapital		-1 904 376	-1 541 444
Summa eget kapital		12 591 247	12 954 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 062 599	15 314 795
Summa långfristiga skulder		15 062 599	15 314 795
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		252 196	252 196
Leverantörsskulder		584 329	935 138
Skatteskulder		7 798	39 599
Övriga kortfristiga skulder		143 165	116 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 046 117	1 034 806
Summa kortfristiga skulder		2 033 605	2 378 640
Summa eget kapital och skulder		29 687 450	30 647 614

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

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 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

	2018	2017
El	6 109	800
Försäkringsersättning	48 283	54 402
Hysesintäkter, lokaler	3 010 616	2 926 123
Hysesintäkter, p-platser	0	3 520
Intäkt parkeringsbolag	395 475	303 598
Laddbox el-bil	191 906	1 600
Naturvårdsverket, klimatklivet	178 750	0
Årsavgifter, bostäder	1 854 324	1 854 324
Övriga intäkter	17 559	-1
Summa	5 703 021	5 144 366

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	115 036	68 329
Fastighetsskötsel	357 792	269 936
Snöskottning	12 004	13 727
Städning	3 437	405
Trädgårdsarbete	90 197	44 376
Övrigt	50 101	21 150
Summa	628 566	417 923

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	1 922 964	3 848 100
Summa	1 922 964	3 848 100

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	411 220	373 341
Sophämtning	135 885	131 141
Uppvärmning	461 914	416 643
Vatten	57 482	54 516
Summa	1 066 501	975 642

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	126 043	122 478
Fastighetsförsäkringar	169 117	143 675
Fastighetsskatt	343 557	342 218
Kabel-TV	107 071	105 348
Summa	745 788	713 719

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	6 376	10 936
Juridiska kostnader	3 875	3 875
Kameral förvaltning	68 744	67 084
Revisionsarvoden	17 588	16 750
Övriga förvaltningskostnader	152 647	106 178
Summa	249 230	204 823

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	17 130	15 154
Styrelsearvoden	62 500	61 500
Summa	79 630	76 654

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	202 320	209 121
Övriga räntekostnader	348	0
Summa	202 668	209 121

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 404 772	44 404 772
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 404 772	44 404 772
Ingående ackumulerad avskrivning	-18 487 949	-17 325 965
Årets avskrivning	-1 161 967	-1 161 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 649 916	-18 487 949
Utgående restvärde enligt plan	24 754 856	25 916 823
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 234 600</i>	<i>5 234 600</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 200 000	69 200 000
Taxeringsvärde mark	102 000 000	102 000 000
Summa	171 200 000	171 200 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	86 453	86 453
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 453	86 453
Ingående ackumulerad avskrivning	-43 200	-34 560
Avskrivningar	-8 640	-8 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 840	-43 200
Utgående restvärde enligt plan	34 613	43 253

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats branschorganisatio	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	342	0
Summa	342	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	21 687	20 560
Försäkringspremier	60 325	48 461
Förvaltning	17 880	17 186
Kabel-TV	26 596	26 451
Räntor	4 784	4 512
Vatten	155	148
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 583	5 638
Summa	157 010	122 956

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Swedbank	2019-11-25	1,68 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2019-02-28	0,86 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2019-03-08	1,64 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2019-02-04	1,45 %	3 496 500	3 533 500
Stadshypotek	2021-03-30	1,07 %	2 996 185	3 029 021
Stadshypotek	2019-01-04	0,92 %	1 322 110	1 504 470
Summa			15 314 795	15 566 991
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			252 196	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	55 063	51 277
Förutbetalda avgifter/hyror	912 627	907 181
Uppvärmning	55 754	54 015
Utgiftsräntor	5 672	5 333
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 001	17 000
Summa	1 046 117	1 034 806

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 580 000	21 580 000
Summa	21 580 000	21 580 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Thomas Nagornoff
Ordförande

Daniel Ram
Vice Ordförande

Lars Ståhlberg
Sekreterare

Cathrine Brooling
Ledamot

Max Lundin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

Åke Berglund
Internrevisor