

Årsredovisning 2017

BRF ISBRYTAREN 51 714000-2176

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

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 1970-06-11.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Isbrytaren 51 på adressen Igeldammgatan 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.

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 Moderna Försäkringar.

Styrelsens sammansättning

Thomas Nagornoff	Ordförande
Daniel Ram	Vice ordförande
Lars Ståhlberg	Sekreterare
Cathrine Brooling	Ledamot
Max Lundin	Ledamot
Anders Bagewitz	Suppleant
Hans Tilstam	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 2017-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

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

2018-	Åtgärd av entréerna till byggnaden
	Belysningslösningar i fastigheten
	Åtgärd av byggnadens hisshallar och trapphus
	Utrustning i garaget för laddning av bilar
	Åtgärd av skador/sprickor i balkongsidorna
2020-	Stamspolning
	Relining av återstående avloppsrör
	Takrenovering inklusive solpaneler för elproduktion
2024-	Byte av värmestamventiler
	Byte av elstammar
	Fasadrenovering mot gården
	Byte av stammar för värme samt kall- och varmvatten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB

Övrig verksamhetsinformation

I lokal 1 är NCS Colour AB hyresgäst, hyrestid tillsvidare med 12 månaders uppsägningstid.

Från och med 2018-10-01 ersätts detta kontrakt med ett tidsbestämt treårskontrakt. I lokal 2 är Attendo Sverige AB, hyreskontraktet löper till och med 2019-12-31 med 9 månaders uppsägning. I lokal 3 är Hagströms Däck AB hyresgäst, hyreskontraktet 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.

Ekonomi

Föreningens lån

Föreningens fönsterprojekt kunde finansieras ur kassan utan upptagande av nytt lån. Principer för bindningstider och amorteringar för föreningens lån bevakas löpande.

Övriga uppgifter

Uthyrning av garageplatser

Styrelsen har tecknat avtal med företaget Parkando AB angående hantering av hyresavtal för de 20 garageplatser föreningen disponerar. Detta har inneburit en effektivare hantering av uthyrningsverksamheten och beräknas att öka hyresintäkterna under 2017 med ca 57.000 kr.

Bredband och TV

Föreningen har ett treårigt avtal (2014-09-01 - 2017-08-31) med Com Hem AB som möjliggör Tivo-TV BAS (21 TV-kanaler varav 3 HD-kanaler, Playtjänster och Com Hem Play) i samtliga lägenheter. Föreningen har också ett treårigt avtal (2016-11-01 - 2019-11-31) med Bredbandsbolaget med en bredbandshastighet om 250/100 Mbit/sek.

Värme- och ventilation

En omfattande genomgång av föreningens värme- och ventilationssystem genomfördes åren 2012-2014. Utvärdering av renoveringen visar att föreningen genom denna investering har gjort betydande besparingar.

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 med Attendo har önskemål om tidigare avflyttning. Föreningen har påbörjat sökande efter ny hyresgäst.

Byte av byggnadens samtliga fönster och balkongdörrar

Projektet har genomförts hösten 2017 - mars 2018 med slutbesiktning den 15 mars 2018. Entreprenör har varit Allt i Fönster AB.

Årets negativa resultat

Att årets resultat är negativt hänger samman med investeringen i de nya fönstren. Totalt kostade investeringen 3 400 000 kr. Föreningen har inte lånat pengar för investeringen utan betalt den med eget kapital, har kostnadsförts 2017.

Tätskikt

Under vintern/våren 2018 har ett omfattande arbete gjorts för tätning av vattenläckor i väggar tak på båda garageplanen. Arbetet har gjorts i samband med Oscar Properties arbeten i grannfastigheten. Entreprenör har varit PUS AB.

2017/2018 har tätskikt och ytskikt återställts i portiken. Arbetet har gjorts i samband med Oscar Properties arbeten i grannfastigheten.

Tillträdes-/Inpasseringssystem

Beslut har fattats att grindar ska installeras i portikens båda infarter, en för gående och en för biltrafik - detta för att begränsa antalet oönskade besökare. Planering av detta har påbörjats och görs i samarbete med Oscar Properties.

Inpassering kommer att göras elektroniskt med kodbrickor och kodläsare, ett system som även kommer att installeras för fastighetens entréer. Val av entreprenör har gjorts, SafeTeam AB, och installation kommer påbörjas under våren.

Föreningens lån

Under året har inga förändringar skett avseende föreningens banklån. Räntebilden är förhållandevis förmånlig. Förnärvarande amorterar föreningen 252 196 kr per år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 088 365	4 947 380	5 144 832	5 133 217
Resultat efter fin. poster	-2 472 201	613 544	-577 556	150 568
Soliditet, %	42	47	45	46
Yttre fond	1 456 513	942 913	527 713	938 108
Taxeringsvärde	171 200 000	171 200 000	138 400 000	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	2 897	2 944	3 053	3 083
Genomsnittlig skuldränta, %	1,33	1,66	2,18	3,05
Belåningsgrad, %	60,07	58,42	58,09	56,35

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	13 500 000	-	-	13 500 000
Fond, yttre underhåll	942 913	-	-	942 913
Reservfond	52 710	-	-	52 710
Balanserat resultat	317 214	613 544	-	930 758
Årets resultat	613 544	-613 544	-2 472 201	-2 472 201
<i>Eget kapital</i>	<i>15 426 381</i>	<i>0</i>	<i>-2 472 201</i>	<i>12 954 179</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	930 758
Årets resultat	<u>-2 472 201</u>
Totalt	<u>-1 541 444</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-1 541 444</u>
	<u>-1 541 444</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 088 365	4 947 380
Rörelseintäkter		56 001	5 596
Summa rörelseintäkter		5 144 366	4 952 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-5 955 383	-2 628 063
Övriga externa kostnader	7	-204 823	-207 112
Personalkostnader	8	-76 654	-66 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 170 624	-1 170 624
Summa rörelsekostnader		-7 407 485	-4 072 365
Rörelseresultat		-2 263 118	880 611
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38	512
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-209 121	-267 579
Summa finansiella poster		-209 083	-267 067
Resultat efter finansiella poster		-2 472 201	613 544
Årets resultat		-2 472 201	613 544

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	25 916 823	27 078 807
Maskiner och inventarier	11	43 253	51 893
Summa materiella anläggningstillgångar		25 960 075	27 130 699
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		25 963 575	27 134 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		257 240	259 432
Övriga fordringar	13	0	87 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	122 956	167 356
Summa kortfristiga fordringar		380 196	514 317
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 303 843	4 986 258
Summa kassa och bank		4 303 843	4 986 258
Summa omsättningstillgångar		4 684 039	5 500 575
Summa tillgångar		30 647 614	32 634 775

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 500 000	13 500 000
Uppskrivningsfond		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		930 758	317 214
Årets resultat		-2 472 201	613 544
Summa fritt eget kapital		-1 541 444	930 758
Summa eget kapital		12 954 179	15 426 381
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 314 795	15 566 991
Summa långfristiga skulder		15 314 795	15 566 991
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		252 196	252 196
Leverantörsskulder		935 138	245 398
Skatteskulder		39 599	33 053
Övriga kortfristiga skulder		116 901	97 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 034 806	1 012 758
Summa kortfristiga skulder		2 378 640	1 641 403
Summa eget kapital och skulder		30 647 614	32 634 775

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	2-10 %
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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	2 926 123	2 834 496
Hysesintäkter, p-platser	3 520	197 300
Årsavgifter, bostäder	1 854 324	1 854 324
Övriga intäkter	360 399	66 856
Summa	5 144 366	4 952 976

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	68 329	51 324
Fastighetsskötsel	269 936	259 657
Snöskottning	13 727	32 401
Städning	405	37 232
Trädgårdsarbete	44 376	35 202
Övrigt	21 150	73 203
Summa	417 923	489 019

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	3 848 100	499 324
Summa	3 848 100	499 324

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	373 341	342 890
Sophämtning	131 141	128 813
Uppvärmning	416 643	405 562
Vatten	54 516	51 459
Summa	975 642	928 724

Not 6, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	122 478	122 499
Fastighetsförsäkringar	143 675	144 434
Fastighetsskatt	342 218	339 348
Kabel-TV	105 348	104 715
Summa	713 719	710 996

Not 7, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	10 936	0
Juridiska kostnader	3 875	13 582
Kameral förvaltning	67 084	63 572
Revisionsarvoden	16 750	16 750
Övriga förvaltningskostnader	106 178	113 209
Summa	204 823	207 112

Not 8, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	15 154	13 196
Styrelsearvoden	61 500	53 370
Summa	76 654	66 566

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	209 121	267 377
Övriga räntekostnader	0	202
Summa	209 121	267 579

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 404 772	44 404 772
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 404 772	44 404 772
Ingående ackumulerad avskrivning	-17 325 965	-16 163 981
Årets avskrivning	-1 161 984	-1 161 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 487 949	-17 325 965
Utgående restvärde enligt plan	25 916 823	27 078 807
<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	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	86 453	86 453
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 453	86 453
Ingående ackumulerad avskrivning	-34 560	-25 920
Avskrivningar	-8 640	-8 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 200	-34 560
Utgående restvärde enligt plan	43 253	51 893

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Insats branschorganisatio	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	0	87 529
Summa	0	87 529

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	20 560	20 553
Försäkringspremier	48 461	46 755
Förvaltning	17 186	16 771
Kabel-TV	26 451	26 335
Räntor	4 512	4 621
Vatten	148	140
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 638	52 181
Summa	122 956	167 356

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	2019-11-25	1,68 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2018-02-28	0,64 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2018-03-28	1,64 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2018-02-02	1,45 %	3 533 500	3 570 500
Stadshypotek	2018-03-30	1,34 %	3 029 021	3 061 857
Stadshypotek	2018-01-04	0,92 %	1 504 470	1 686 830
Summa			15 566 991	15 819 187

Varav amorteras inom 12 månader 252 196

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	51 277	47 794
Förutbetalda avgifter/hyror	907 181	887 739
Uppvärmning	54 015	53 505
Utgiftsräntor	5 333	6 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 000	17 000
Summa	1 034 806	1 012 758

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
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