

Årsredovisning 2016

BRF ISBRYTAREN 51 714000-2176

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	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.

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 Igeldammsgatan 24-30 i Stockholm. Föreningen har 61 lägenheter om totalt 5 374 kvm och 2 lokaler om 1 700 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
Karolina Häggström-Moe	Ledamot
Max Lundin	Ledamot
Isidora Bubak	Suppleant (t.o.m. 2016-06-07)
Cathrine Brooling	Suppleant

Valberedning

Mats Holmerson, Anders Bagewitz, Marianne Leckström, Birgitta Höstbeck och Axel Norlund.

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	
Jan Wibble	Suppleant intern	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

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

2017-	Byte av fönster och balkongdörrar Åtgärd av entréerna till byggnaden Tätskikt gård, sista delen, i samband med Oscar Properties bygge görs klart Upprustning av garage Åtgärd av byggnades hisshallar och trapphus
2019-	Stamspolning Relining av återstående avloppsrör Takrenovering Laddstolpar i garaget för laddning av el- och elhybrid-bilar (beroende på möjliga alternativ avseende teknik, kostnader och betalningslösningar)
2023-	Solfångare på taket för att producera el Byte av värmestamventiler Byte av elstammar Fasadrenovering mot gården Byte av stammar för värme samt kall- och varmvatten

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.

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.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån

Ett nytt lån kommer att tas upp för att finansiera föreningens fönsterprojekt.

Principer för bindningstider och amorteringar för föreningens lån bevakas löpande.

Övriga uppgifter

Förrådslokalen

Förråd/arkiv/lager om 450 kvm är fortfarande inte uthyrt. Flera intressenter har inspekterat lokalerna men det har ännu inte kommit till något avslut. Lokalen ligger i garageplan, nedfart via ramp, fri takhöjd i garaget 2,05 meter. Inlastning via port, cirka 2,40 m i takhöjd, belysning och ventilation men utan toalett eller vatten.

Brandskyddsarbete

I samband med att Lagen om skydd mot olyckor (2003:778) trädde i kraft 2014-01-01 har föreningen tagit fram dokument och rutiner för ett systematiskt brandskyddsarbete.

Uppgraderingar i byggnaden har under årets gjorts:

- 33 st trapphusplafonder (led, med rörelsevakt, ljussensor med inbyggd batteri-backup.
- Nödbelysning på plan -1 och -2.
- Nödhanvisningsarmatur.
- Kompletterat med efterlysande utrymningsskyltar i hela byggnaden.

Styrelsen ser brandskyddsfrågorna som ytterst viktiga, då det berör många människor och stora värden. Därför har styrelsen tidigare anlitat företaget Cupola AB för att säkerställa att föreningen hanterat det Systematiska brandskyddsarbetet (SBA) korrekt och enligt anvisningar från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

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 54.000 kr.

Resterande tätskikt på gården

Sedan 1930-talet har det funnits servitut som reglerade uppfarten över föreningens mark med grannfastigheten Isbrytaren 50. Det fanns även servitut som berörde ledningar och rör genom vår fastighet. Dessa servitut har efter diskussioner med Oscar Properties ersatts med en överenskommelse om gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna. Överenskommelsen innebär bl.a. att Oscar Properties har tillgång till uppfarten över föreningens mark. Enligt överenskommelsen ska Oscar Properties, i samband med att man lägger nytt tätskikt på sin gård, även stå för kostnaden för resterande behov av nytt tätskikt på vår gård.

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 sparats till dagens datum cirka en 1.000.000 kr.

Byggnadsunderhåll

Under året har föreningen låtit genomföra en omfattande rengöring av byggnadens två garageplan såsom maskinsopning, dammsugning av rör samt installationer i tak och vägg, tvätt av väggar, pelare samt maskinskurning av garagegolv.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 947 380	5 144 832	5 133 217	4 959 529
Resultat efter fin. poster	613 544	-577 556	150 568	671 546
Soliditet, %	47	45	46	47
Yttre fond	942 913	527 713	938 108	885 072
Taxeringsvärde	171 200 000	138 400 000	138 400 000	138 400 000
Bostadsyta, kvm	5 374	5 374	5 374	5 374
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	345	345	345	380
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 944	3 053	3 083	3 114
Genomsnittlig skuldränta, %	1,66	2,18	3,05	3,34
Belåningsgrad, %	58,42	58,09	56,35	59,13

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	13 500 000	-	-	13 500 000
Fond, yttre underhåll	527 713	-	415 200	942 913
Reservfond	52 710	-	-	52 710
Balanserat resultat	1 309 971	-577 556	-415 200	317 214
Årets resultat	-577 556	577 556	613 544	613 544
<i>Eget kapital</i>	<i>14 812 837</i>	<i>0</i>	<i>613 544</i>	<i>15 426 381</i>

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	317 214
Årets resultat	613 544
Totalt	930 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	513 600
Balanseras i ny räkning	<u>417 158</u>
	930 758

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		4 947 380	5 144 832
Rörelseintäkter		5 596	2 800
Summa rörelseintäkter		4 952 976	5 147 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-2 628 063	-3 901 530
Övriga externa kostnader	7	-207 112	-213 613
Personalkostnader	8	-66 566	-80 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 170 624	-1 170 624
Summa rörelsekostnader		-4 072 365	-5 366 715
Rörelseresultat		880 611	-219 083
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		512	1 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-267 579	-359 638
Summa finansiella poster		-267 067	-358 473
Resultat efter finansiella poster		613 544	-577 556
Årets resultat		613 544	-577 556

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	27 078 807	28 240 791
Maskiner och inventarier	11	51 893	60 533
Summa materiella anläggningstillgångar		27 130 699	28 301 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		27 134 199	28 304 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		259 432	586 843
Övriga fordringar	12	5 073 787	3 727 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	167 356	130 449
Summa kortfristiga fordringar		5 500 575	4 444 498
Summa omsättningstillgångar		5 500 575	4 444 498
Summa tillgångar		32 634 775	32 749 321

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
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	527 713
Summa bundet eget kapital		14 495 623	14 080 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		317 214	1 309 971
Årets resultat		613 544	-577 556
Summa fritt eget kapital		930 758	732 414
Summa eget kapital		15 426 381	14 812 837
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	15 566 991	16 241 407
Summa långfristiga skulder		15 566 991	16 241 407
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		252 196	164 236
Leverantörsskulder		245 398	259 289
Skatteskulder		33 053	25 931
Övriga kortfristiga skulder		97 998	211 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 012 758	1 034 118
Summa kortfristiga skulder		1 641 403	1 695 077
Summa eget kapital och skulder		32 634 775	32 749 321

Tilläggsupplysningar

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 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	2 783 500	2 723 500
Hysesintäkter, p-platser	197 300	250 560
Årsavgifter, bostäder	1 854 324	1 854 324
Övriga intäkter	117 852	319 248
Summa	4 952 976	5 147 632

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	51 324	30 555
Snöskottning	32 401	8 553
Städning och fastighetsskötsel	296 889	388 640
Trädgårdsarbete	35 202	13 609
Övrigt	73 203	28 811
Summa	489 019	470 168

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	499 324	352 547
Summa	499 324	352 547

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Hissrenovering	0	1 543 521
Summa	0	1 543 521

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	342 890	316 812
Sophämtning	128 813	122 372
Uppvärmning	405 562	361 606
Vatten	51 459	37 081
Summa	928 724	837 872

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	122 499	122 472
Fastighetsförsäkringar	144 434	150 649
Fastighetsskatt	339 348	319 823
Kabel-TV	104 715	104 479
Summa	710 996	697 423

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	0	2 725
Juridiska kostnader	13 582	7 625
Kameral förvaltning	63 572	62 011
Revisionsarvoden	16 750	16 750
Övriga förvaltningskostnader	113 209	124 503
Summa	207 112	213 613

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	13 196	11 499
Styrelsearvoden	53 370	52 290
Övriga personalkostnader	0	17 159
Summa	66 566	80 948

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	267 579	359 638
Summa	267 579	359 638

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>44 404 772</u>	<u>44 404 772</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>44 404 772</u>	<u>44 404 772</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 163 981	-15 001 997
Årets avskrivning	-1 161 984	-1 161 984
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-17 325 965</u>	<u>-16 163 981</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>27 078 807</u></u>	<u><u>28 240 791</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 234 600</i>	<i>5 234 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 200 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	102 000 000	70 400 000
Summa	171 200 000	138 400 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	86 453	86 453
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	86 453	86 453
Ingående ackumulerad avskrivning	-25 920	-17 280
Avskrivningar	-8 640	-8 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 560	-25 920
Utgående restvärde enligt plan	51 893	60 533

Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Klientmedelskonto Hem och Fastighet	4 986 258	3 614 258
Skattekonto	87 529	112 948
Summa	5 073 787	3 727 206

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	20 553	20 553
Försäkringspremier	46 755	0
Förvaltning	16 771	16 078
Kabel-TV	26 335	26 180
Räntor	4 621	508
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 321	67 130
Summa	167 356	130 449

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	2019-11-25	1,68 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2017-02-28	0,68 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2017-03-28	1,64 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2017-02-10	1,45 %	3 570 500	3 607 500
Stadshypotek	2018-03-30	1,34 %	3 061 857	3 094 693
Stadshypotek	2017-01-04	0,92 %	1 686 830	
Stadshypotek	2016-01-04	1,55 %		1 828 450
Stadshypotek	2016-01-13	1,55 %		375 000
Summa			15 819 187	16 405 643

Varav amorteras inom 12 månader

252 196

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	47 794	37 065
Förutbetalda avgifter/hyror	887 739	914 831
Uppvärmning	53 505	45 498
Utgiftsräntor	6 720	19 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 000	17 000
Summa	1 012 758	1 034 118

Not 16, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 580 000	21 580 000
Summa	21 580 000	21 580 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Den 22 februari 2017 hölls en Extra föreningsstämma angående fönsterbyte. Stämman beslutade enhälligt att genomföra ett projekt för fönsterbyte. Projektet innebär byte av samtliga fönster och balkongdörrar (karm, båge och glas), PCB-sanering av fönsterfogar, viss asbestsanering och montering av persienner i alla fönster och balkongdörrar. Upphandling är gjord, leverantör har valts och ett informationsmöte för medlemmarna har hållits. Som expertkonsult anlitas Byggrevision AB, en erfaren fönsterkonsult. Beräknad start i slutet av augusti med färdigtid senast vecka 49 2017. Uppskattad kostnad för fönsterbytet är ca 5 milj. kr inkl. moms.

Underskrifter

Ort och datum

Thomas Nagornoff
Ordförande

Daniel Ram
Vice Ordförande

Lars Ståhlberg
Sekreterare

Karolina Häggström Moe
Ledamot

Max Lundin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – _____ – _____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

Åke Berglund
Internrevisor