

Årsredovisning 2013

BRF ISBRYTAREN 51
714000-2176

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	4
Noter	5

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

Förvaltningsberättelse **Styrelsens sammansättning**

Magnus Fock (ordförande), Ulla Andersson (vice ordförande), Lars Ståhlberg (sekreterare), Lars-Gunnar Jonsson (ledamot), Åsa Jugård (ledamot), Styrbjörn Palmqvist (suppleant) och Daniel Ram (suppleant).

Revisorer

Åke Berglund (ordinarie intern), Rogert Leckström (suppleant intern), Ralf Toresson (ordinarie extern) och Carina Toresson (suppleant extern).

Ordinarie stämma hölls 16 maj 2013. Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga förtroendevalda.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2013-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Försäkring

Under året har föreningen haft sin fastighetsförsäkring hos If. Avgiften har under senare år höjts avsevärt. Styrelsen har därför sagt upp försäkringen hos If och från och med den 1 mars 2013 tecknat försäkring hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Sammanträden

Styrelsen har haft elva protokollförda sammanträden.

Föreningsinformation

Föreningen registrerades 1970-06-11. Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt. I fastigheten finns 20 ettor, sju treor, två fyror och 32 femmor. Under året har tre överlåtelse skett. Till varje lägenhet finns en parkeringsplats i varmgarage. Föreningen innehar därutöver 22 parkeringsplatser för extern uthyrning.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-07-06.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende lokal 1 och obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

Föreningens lokalhyresgäster är NCS Colour System, hyreskontraktet utgår 30 september 2016 och Humana Hemtjänst AB, hyreskontraktet utgår 31 december 2016.

Verksamheten

Strax före nyår 2013 sa Symbio AB upp hyresavtalet med föreningen. Uppsägningstiden var nio månader. Styrelsen kontaktade omgående en mäklare, Remax lokaler, för att finna en ny lokalhyresgäst. Då inget resultat uppnåts under den avtalade tiden med Remax sade styrelsen upp avtalet och anlidade i stället Exponent HB. Flera intressenter fanns under hösten och i slutet av november kunde ett indexreglerat treårsavtal tecknas med Humana Hemtjänst AB från och med den 1 januari 2014.

Styrelsens arbete har under året präglats av osäkerheten rörande våra intäkter, där lokal 2 står för ungefär en fjärdedel av föreningens ekonomi. Större investeringar enligt underhållsplanen har därför fått skjutas upp. I avsaknad av hyresgäst för lokal 2 tvingades styrelsen att höja medlemsavgiften med 40 procent det sista kvartalet 2013. Denna höjning motsvarade ungefär hälften av vad Symbio skulle ha betalt om de inte sagt upp hyresavtalet. Efter tecknande av hyresavtal med Humana Hemtjänst AB kunde avgiften sänkas till den tidigare nivån från och med 1 januari 2014.

Under vintern har kallras från ljusgården hos NCS varit ett bekymmer. Detta har nu åtgärdats i samråd med NCS, liksom installation av ny ytterdörr.

Det redan påbörjade värme- och ventilationsprojektet fullföljdes under våren med ventilationsdelen (värmedelen slutfördes hösten 2012). Intrimningen av systemet är då detta skrivs inte helt klart. Det krävs även ordentligt kall yttertemperatur. Kostnaden för projektet under verksamhetsåret framgår av den ekonomiska redovisningen. De utvärderingar som gjorts tyder på att besparingen kan bli uppemot en kvarts miljon kronor per år.

En viktig fråga för föreningen var bytet av ekonomisk förvaltare till Hem och Fastighet AB. I samband med övergången till ny förvaltare kom det fram att angivna andelstal per lägenhet inte summerade till 100 procent utan 62,3 procent, något som nu måste betraktas som en olycklig kvarleva från bildandet av bostadsrättsföreningen. I samråd med föreningens jurist föreslås stämman att justering görs så att summa andelstal redovisas som 100 procent.

Nya tvättmaskiner har köpts till tvättstuga 1. Många medlemmar har installerat säkerhetsdörr efter ett erbjudande som styrelsen tagit fram. Stamspolning av horisontella huvudledningar under nedre garaget har genomförts. Frågan om systematiskt brandskyddsarbete utreddes under våren och kommer att börja tillämpas.

Sedan 1930-talet finns servitut som reglerar uppfarten över föreningens mark med grannfastigheten Isbrytaren 50. Därtill finns servitut som berör ledningar och rör genom vår fastighet. Då dessa servitut är mycket ålderdomliga har kommunen ansett att de bör ersättas av en så kallad gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna. I detta ärende har styrelsen haft diskussioner med Oscar Properties. Ambitionen är att ärendet ska slutföras under våren 2014.

Som sakägare rörande detaljplanen i ombyggnationen av vår grannfastighet har styrelsen framfört synpunkten att man i det fortsatta arbetet bör överväga att inte bygga ytterligare ett våningsplan på det s.k. Hus III.

Exempel på åtgärder under senare år

Årsredovisning 2013 – Brf Isbytaren 51

Renovering av värme- och ventilationssystem	2012- 2013
OVK	2012
Nytt golv i övre garaget	2011
PCB-sanering	2008
Renovering av 33 badrum	2008 - 2009
Restaurering av gården	2007
Nytt tätskikt under gården	2007
Relining av avloppsstammar och dagvattenrör	2006
OVK	2006
Omputsning av fasad	2004
Renovering av balkonger	2004
Ny värmepump	2003 - 2004

Planerade underhåll

Se förslag till underhållsplan.

Arvode

Styrelsens ordförande har erhållit 28 300 kronor och ledamoten Lars-Gunnar Jonsson 22 640 kronor.

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 960 641	5 013 944	5 062 248
Årsresultat	671 546	373 880	241 425
Yttre fond	885 072*	885 072	832 036
Taxeringsvärde	138 400 000	131 800 000	131 800 000
Bostadsyta	5 374	5 374	5 374
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	380	345	345
Lån per kvm bostadsyta	3 114	3 141	3 164

*Omföring till yttre fond 2013 sker enligt resultatdisposition efter beslut av stämman.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets vinst	671 546
Balanserad vinst	130 497
Till föreningsstämmans förfogande	<u>802 043</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att avsättning till yttre fond enligt stadgarna att i ny räkning överförs	53 036
	<u>749 007</u>
	802 043

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 039 766	1 854 307
Hysesintäkter		2 919 763	3 136 928
Övriga intäkter		1 112	22 708
Summa nettoomsättning		4 960 641	5 013 944
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-399 047	-534 152
Reparation och underhåll	3	-182 568	-453 485
Taxebundna kostnader	4	-1 006 756	-1 146 358
Fastighetsförsäkring		-159 090	-126 226
Fastighetsskatt		-317 810	-321 265
Övriga driftskostnader	5	-150 160	-149 828
Kameral förvaltning		-71 889	0
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-67 690	-85 390
Löner och övriga personalkostnader		-16 005	-11 174
Övriga kostnader		-197 543	-183 891
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 568 559	-3 011 769
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 160 532	-1 020 235
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 231 551	981 940
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 264	4 550
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-562 167	-608 233
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-102	-33
Summa resultat från finansiella investeringar		-560 005	-603 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		671 546	378 224
ÅRETS VINST		671 546	378 224

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	28 302 571	29 454 463
Maskiner och inventarier	8	77 813	86 453
Pågående projekt		2 275 239	1 453 102
Finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		30 659 122	30 997 517
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		143 639	139 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	177 711	54 849
Kassa och bank	10	1 751 541	2 016 291
Summa omsättningstillgångar		2 072 891	2 210 370
SUMMA TILLGÅNGAR		32 732 013	33 207 886

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		13 500 000	13 500 000
Reservfond och fond för yttre underhåll		937 782	937 782
Summa bundet eget kapital		14 437 782	14 437 782
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		130 497	-247 726
Årets vinst		671 546	378 224
Summa fritt eget kapital		802 043	130 497
SUMMA EGET KAPITAL		15 239 825	14 568 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 569 879	16 752 615
Summa långfristiga skulder		16 569 879	16 752 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		164 236	127 236
Leverantörsskulder		256 381	1 067 790
Övriga kortfristiga skulder		235 568	107 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	266 124	584 608
Summa kortfristiga skulder		922 309	1 886 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 732 013	33 207 886
Ställda säkerheter	14	21 580 000	21 580 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Isbytaren 51 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årsredovisning 2013 – Brf Isbytaren 51

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomst- och fastighetsskatter

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Resultat - och balansräkning

Uppställningsformen och klassificeringen för poster i resultat- och balansräkning har detta år anpassats för att bättre spegla föreningens verksamhet. Jämförelseåret har ändrats enligt samma princip.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	64 883	49 524
Snöskottning	9 665	64 719
Städning och fastighetsskötsel	308 743	388 001
Trädgårdsarbete	15 756	15 156
Övrigt	0	16 752
Summa	399 047	534 152

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	182 568	453 485
Summa	182 568	453 485

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	367 197	419 842
Grovsopor	35 999	33 798
Sophämtning	65 903	32 044
Vatten	47 244	54 556
Värme	490 413	606 118
Summa	1 006 756	1 146 358

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	122 324	122 080
Kabel-TV	27 836	27 748

Summa	150 160	149 828
--------------	----------------	----------------

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvode	16 750	16 750
Styrelsearvoden	50 940	68 640
Summa	67 690	85 390

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 129 533	42 129 533
Inköp/aktiveringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 129 533	42 129 533
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 675 070	-11 654 835
Årets avskrivningar	-1 151 892	-1 020 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 826 962	-12 675 070
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	28 302 571	29 454 463
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	5 234 600	5 234 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	65 600 000
Taxeringsvärde mark	70 400 000	66 200 000
	138 400 000	131 800 000

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 453	0
Nyanskaffningar	0	86 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 453	86 453
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Avskrivningar	-8 640	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 640	0
Utgående restvärde enligt plan	77 813	86 453

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	20 271	0
Försäkring	0	22 150
Förvaltning	14 969	0
Kabel-TV	6 976	6 968
Räntor	659	0
Vatten	1 049	0
Övriga poster	133 787	25 731
Summa	177 711	54 849

Not 10, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	1 751 541	0

Årsredovisning 2013 – Brf Isbytaren 51

Kassa och bank	0	2 016 291
Summa	1 751 541	2 016 291

Not 11, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	13 500 000	-	-	13 500 000
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	885 072	-	-	885 072
Reservfond	52 710	-	-	52 710
Balanserat resultat	-247 726	378 224	-	130 497
Årets resultat	378 224	-378 224	671 546	671 546
Eget kapital 2013-12-31	14 568 279	0	671 546	15 239 825

Not 12, Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek	3 681 500 kr	2,56 % ränta per 2013-12-31.
Swedbank	2 500 000 kr	3,97 % ränta per 2013-12-31.
Swedbank	2 500 000 kr	3,38 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	1 867 250 kr	2,78 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	525 000 kr	2,69 % ränta per 2013-12-31.
Swedbank	2 500 000 kr	3,51 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	3 160 365 kr	3,88 % ränta per 2013-12-31.
<i>Varav</i>	<i>164 236 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	40 330	43 947
Fjärrvärme	62 953	88 479
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	47 103	386 250
Löner samt styrelse - och revisionsarvodena	67 940	17 000
Räntor	28 185	48 932
Sociala avgifter	16 005	0
Övriga poster	3 609	0
Summa	266 124	584 608

Not 14, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	21 580 000	21 580 000
	21 580 000	21 580 000

Underskrifter

Ort och datum

Magnus Fock Ulla Andersson

Lars-Gunnar Jonsson Åsa Jugård

Lars Ståhlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats: 2014-04-09

Åke Berglund, Internrevisor

Ralf Toresson, Extern revisor