

Årsredovisning 2014

BRF ISBRYTAREN 51 714000-2176

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsens sammansättning

Thomas Nagornoff (ordförande), Ulla Andersson (vice ordförande), Lars Ståhlberg (sekreterare), Daniel Ram (ledamot), Åsa Jugård (ledamot), Styrbjörn Palmqvist (suppleant) och Isidora Bubak (suppleant).

Revisorer

Åke Berglund (ordinarie intern), Jan Wibble (suppleant intern), Ralf Toresson (ordinarie extern) och Carina Toresson (suppleant extern).

Ordinarie stämma hölls 2014-05-21. Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga förtroendevalda.

Förvaltning

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

Försäkring

Föreningen har från och med 2013-03-01 tecknat försäkring hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Sammanträden

Styrelsen har haft tolv protokollförda sammanträden.

Föreningsinformation

Föreningen registrerades 1970-06-11. Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt. I fastigheten finns 20 ettor, 7 treor, 2 fyror och 32 femmor. Under året har fyra överlåtelser 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 lokalyresgäster är NCS Colour System i lokal 1, hyreskontraktet utgår 2015-09-30 och Humana Hemtjänst AB i lokal 2, hyreskontraktet utgår 2016-12-31.

Föreningen har en hemsida som innehåller omfattande och löpande uppdaterad information, www.isbrytaren51.se

Föreningen har upprättat ett protokoll för systematiskt brandskyddsarbete.

Verksamheten

Vår lokalyresgäst NCS Colour AB har till viss del ändrat inriktning på sin verksamhet, vilket bl.a. innebär att de har behov av ett annat slag av lokaler. T.ex. kommer de i framtiden inte ha behov av det stora lager de har idag. De har därför sagt upp hyresavtalet för villkorsändring och önskar ett hyresavtal endast omfattande kontorsdelen. Nuvarande hyresavtal löper till 2015-09-30. Diskussioner angående hyresavtal pågår med NCS Colour AB och bedöms vara avslutade under våren 2015.

Efter drygt 45 års drift är maskineriet i våra hissar slitet. Det har uppstått fel och föreningen har fått anmärkningar vid genomförda inspektioner. Styrelsen har därför gjort en upphandling avseende totalrenovering av hissarna till dagens standard. Styrelsen har även engagerat en expert på hissrenovering från Inspecta som kommer att delta under installationsprojektet. SCT hiss Stockholm AB för fått uppdraget. Avtalet med Kone har sagts upp per 2014-12-31. Från och med 2015-01-01 svarar SCT hiss Stockholm AB för underhållet av hissarna. Renoveringsarbetena påbörjas i maj 2015 i 28:an och beräknas ta fyra veckor per hiss. Styrelsen återkommer med exakt information.

Sedan 1930-talet fanns servitut som reglerade uppfarten över föreningens mark med grannfastigheten Isbrytaren 50. Därtill fanns servitut som berörde ledningar och rör genom vår fastighet. Dessa servitut har nu efter diskussioner med Oscar Properties ersatts med en överenskommelse om gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna. Den innebär bl.a. att Oscar Properties har tillgång till uppfarten över föreningens mark. Därutöver kommer 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.

Föreningen har slutit ett nytt 3 årigt avtal (2014-09-01 – 2017-08-31) med Comhem som möjliggör Tivo-TV BAS (20 TV-kanaler, 2 HD-kanaler och 7 Play-tjänster) i samtliga lägenheter. Under året har föreningen även förnyat 3 årsavtalet (2014-09-01 - 2017-08-31) med Bredbandsbolaget. Det nya avtalet gäller till samma kostnad som tidigare men med förbättrad bredbandshastighet - 100/100 mot tidigare 100/10.

Styrelsen har slutit avtal med Björn Persson Plåtslageri AB för snöskottningen på taket. I samband med arbetet med detta avtal kunde konstateras att det krävs att ett snörasskydd monteras på taket på de övre balkongerna för säkerhet och för att minska risken att överhängande snö faller ned på gatan.

Föreningen har bytt ut fönster i lokal 2 samt reglerat värmesystemet i lokalerna. Vidare har en vattenläcka i lagret i lokal 1 åtgärdats.

Utvärdering av renoveringen av värme- och ventilationssystemet under åren 2012, 2013 och 2014 visar att föreningen under dessa år totalt sparat drygt 400 000 kr.

Föreningens lån

Ett lån hos Handelsbanken/Stadshypotek på 2 500 000 kr kommer att omplaceras per 2015-03-30, ränta ca 1,36 %, bindningstid 3 år. Tidigare ränta 3,88 %.

Ett nytt lån på 2 200 000 kr kommer att tas för finansiering av hissprojektet, upphandling pågår. I övrigt angående föreningens lån hänvisas till Balansräkningen, not 16.

Exempel på åtgärder under senare år

Renovering av värme- och ventilationssystem 2012-2014

OVK 2012

Nytt golv i övre garaget 2011

PCB-sanering 2008

Renovering av 33 badrum 2008-2009

Restaurering av gården 2007

Nytt tätskikt på gården 2007

Relining av avloppsstammar och dagvattenrör 2006

OVK 2006

Omputsning av fasaden mot gatan 2004

Renovering av balkonger 2004

Ny värmepump 2003-2004

Underhållsplan

Kortare sikt 2015-2017

- Hissrenovering enligt de nya reglerna
- Översyn av entréerna till fastigheten, lås och dörrar
- Tätskikt gård, sista delen, i samband med Oscar Properties bygge blir klart

Medellång sikt 2017-2021

- Stampolning
- Relining av återstående avloppsrör
- Byte av fönster med underhållsfria fönsterkarmar
- Takrenovering
- Målning av garage, uppsnygning av hisshallar

Längre sikt 2021-

- Solfångare på taket för att producera el
- Byte av värmestamsventiler
- Byte av elstammar
- Fasadrenovering mot gården
- Byte av stammar för värme samt kall- och varmvatten

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 133 666	4 960 641	5 013 944	5 062 248
Årsresultat	150 568	671 546	373 880	241 425
Soliditet, %	46	45	44	44
Yttre fond	938 108	885 072	885 072	832 036
Taxeringsvärde	138 400 000	138 400 000	131 800 000	131 800 000
Bostadsyta	5 374	5 374	5 374	5 374
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	345	380	345	345
Lån per kvm bostadsyta	3 083	3 114	3 141	3 164

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	749 007
Årets resultat	150 568
Totalt	<u>899 576</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande
reservering fond för yttre underhåll
att från yttre fond i anspråk ta
Balanseras i ny räkning

415 200
-825 595
1 <u>309 971</u>
<u>899 576</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		5 133 217	4 959 529
Övriga intäkter		449	1 112
<i>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</i>		<i>5 133 666</i>	<i>4 960 641</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-2 865 657	-2 215 431
Övriga kostnader	7	-350 430	-269 432
Löner och arvoden	8	-75 930	-83 695
Avskrivningar och nedskrivningar	9-10	-1 183 675	-1 160 532
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-4 475 692</i>	<i>-3 729 091</i>
Rörelseresultat		<u>657 971</u>	<u>231 551</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 010	2 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-508 415	-562 269
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-507 405</i>	<i>-560 005</i>
Resultat efter finansiella poster		<u>150 568</u>	<u>671 546</u>
Årets vinst		<u>150 568</u>	<u>671 546</u>

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	29 402 775	28 302 571
Maskiner och inventarier	10	69 173	77 813
Pågående projekt		0	2 275 239
Summa materiella anläggningstillgångar		29 471 947	30 655 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		29 475 447	30 659 122
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		688 224	0
Övriga kortfristiga fordringar	12	144 218	143 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	123 470	177 711
Summa kortfristiga fordringar		955 912	321 350
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 129 164	1 751 541
Summa kassa och bank		3 129 164	1 751 541
Summa omsättningstillgångar		4 085 076	2 072 891
Summa tillgångar		33 560 523	32 732 013

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		13 500 000	13 500 000
Reservfond		52 710	52 710
Fond för yttre underhåll		938 108	885 072
Summa bundet eget kapital		14 490 818	14 437 782
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		749 007	130 497
Årets vinst		150 568	671 546
Summa fritt eget kapital		899 576	802 043
Summa eget kapital		15 390 394	15 239 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	16 405 643	16 569 879
Summa långfristiga skulder		16 405 643	16 569 879
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		164 236	164 236
Leverantörsskulder		153 694	256 381
Skatteskulder		259 479	235 568
Övriga kortfristiga skulder		9 031	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 178 046	266 124
Summa kortfristiga skulder		1 764 487	922 309
Summa eget kapital och skulder		33 560 523	32 732 013
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		21 580 000	21 580 000
Summa ställda säkerheter		21 580 000	21 580 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 51 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Hysesintäkter	2 946 220	2 536 350
Intäktsreduktioner	-83 625	0
Årsavgifter	1 854 327	2 039 766
Övriga intäkter	416 744	384 525
Summa	5 133 666	4 960 641

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	93 774	76 662
Snöskottning	0	9 665
Städning och fastighetsskötsel	336 591	296 964
Trädgårdsarbete	3 456	15 756
Övrigt	34 412	0
Summa	468 233	399 047

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	193 345	182 568
Summa	193 345	182 568

Not 4, Planerade underhåll	2014	2013
Hissrenovering	632 250	0
Summa	632 250	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	349 313	367 197
Sophämtning	111 633	101 902
Uppvärmning	418 648	490 413
Vatten	48 687	47 244
Summa	928 281	1 006 756

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Bredband	122 472	122 324
Fastighetsförsäkringar	149 339	159 090
Fastighetsskatt	318 237	317 810
Kabel-TV	53 500	27 836
Summa	643 548	627 060

Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	1 297	0
Förbrukningsmaterial	3 863	515
Kameral förvaltning	59 876	71 889
Övriga förvaltningskostnader	285 395	197 028
Summa	350 430	269 432

Not 8, Löner och arvoden	2014	2013
Revisionsarvode	16 750	16 750
Sociala avgifter	1 295	16 005
Styrelsearvode	51 210	50 940
Övrigt	6 675	0
Summa	75 930	83 695

Not 9, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	42 129 533	42 129 533
Nyanskaffning	2 275 239	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>44 404 772</u>	<u>42 129 533</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 826 962	-12 675 070
Årets avskrivning	-1 175 035	-1 151 892
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-15 001 997</u>	<u>-13 826 962</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>29 402 775</u></u>	<u><u>28 302 571</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 234 600	5 234 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	70 400 000	70 400 000
Summa	138 400 000	138 400 000

Not 10, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	86 453	86 453
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	86 453	86 453
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 640	0
Avskrivningar	-8 640	-8 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 280	-8 640
Utgående restvärde enligt plan	<u>69 173</u>	<u>77 813</u>

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	508 415	562 167
Övriga räntekostnader	0	102
Summa	508 415	562 269

Not 12, Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordringar	62 495	62 922
Skattekonto	81 723	80 717
Summa	144 218	143 639

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	20 553	20 271
Förvaltning	15 661	14 969
Kabel-TV	25 646	6 976
Räntor	522	659
Vatten	915	1 049
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 173	133 787
Summa	123 470	177 711

Not 14, Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	3 129 164	1 751 541
Summa	3 129 164	1 751 541

Beviljad, ej utnyttjad kredit 500 000 SEK

Not 15, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	13 500 000	-	-	13 500 000
Fond, yttre underhåll	885 072	-	53 036	938 108
Reservfond	52 710	-	-	52 710
Balanserat resultat	130 497	671 546	-53 036	749 007
Årets resultat	671 546	-671 546	150 568	150 568
<i>Eget kapital 2014-12-31</i>	<i>15 239 825</i>	<i>0</i>	<i>150 568</i>	<i>15 390 394</i>

Not 16, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Swedbank	2019-11-25	1,68 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2016-12-20	3,51 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2016-04-30	2,56 %	3 644 500	3 681 500
Stadshypotek	2015-03-30	3,88 %	3 127 529	3 160 365
Swedbank	2015-02-28	1,54 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2015-01-12	2,13 %	450 000	525 000
Stadshypotek	2015-01-02	2,13 %	1 847 850	1 867 250
<i>Summa</i>		<i>2,61 %</i>	<i>16 569 879</i>	<i>16 734 115</i>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>164 236</i>	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
El	41 689	40 330
Förutbetalda avgifter/hyror	988 595	47 103
Löner	28 450	50 940
Räntor	0	8 101
Sociala avgifter	8 938	16 005
Uppvärmning	69 128	62 953
Utgiftsräntor	20 644	20 084
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 603	20 609
<i>Summa</i>	<i>1 178 046</i>	<i>266 124</i>

Underskrifter

Ort och datum

Thomas Nagornoff

Ulla Andersson

Lars Ståhlberg

Åsa Jugård

Daniel Ram

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – _____ – _____

Ralf Toresson
Extern revisor

Åke Berglund
Internrevisor