

Årsredovisning

för

BRF Isbrytaren 46

769603-5786

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Isbrytaren 46 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Isbrytaren 46	2000-03-15	Stockholm

Adress: Igeldammsgatan 20 112 49 Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde 2020 uppgår till 70 938 tkr.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten nybyggdes 1932 och består av ett flerbostadshus i sex våningar.

Fastighetens totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1729 kvadratmeter, varav 1573 kvadratmeter utgör bostadsrätter och 156 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Verksamhet i lokalerna

	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Kontor	29 kvm	2022-03-31
Kontor/Musikstudio	127 kvm	2022-12-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Utförda underhåll

År

Målning av hisskorg	2020
Målning av samtliga fönster utvändigt	2019
Energideklaration upprättad	2019
Stampsplning av huvudstam samt in till lägenheterna	2018
Radonmätning	2018
OVK, fler fönsterventiler samt byte till tallrikventiler	2017
Målning av grovsoprum som gjordes om till barnvagnsrum	2017
Installerat 28 cykelpollare på innergård	2016
Ny grind till innergård	2016
Byte lås grovsoprum	2015
Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2014
Nya postboxar	2014
Ny tvättmaskin samt torktumlare	2014
Målning av yttertak samt fönster lokaler	2014
Målning av räcken och fönstr på våning 6	2014
Värmeväxlare inköpt och installerad	2013
Fasad reoverad	2012
Renovering tätskikt kungsbalkong	2006
Målning av fönster invändigt	2005
Rör och elstammar bytta	1995
Fasad och entré färgsattes enligt ursprungligt skick	1995
Nytt soprum och grovsoprum	1992

Planerade underhåll

År

Underhåll och renovering av trapphusbalkonger och kungsbalkonger	2021/2022
Underhåll av markgrund	2021/2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Fastighetsservice	BK Fastighetsservice AB
Städning	Ren Standard i Stockholm AB
Entrémattor	Berendsen
Hissjour/service	Kone Hissar
Bredband/TV	via ComHem AB

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 28 st
Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 45 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 7 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 8 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 44 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Föreningens policy för andrahandsuthyrning framgår även av stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning (efter stämman):

Isabella Olivares	Ledamot	Ordförande
Caroline Widengård	Ledamot	
Carl-Jonas Lindskog	Ledamot	
Gabriella Isaksson	Ledamot	Avgått
Olof Isacsson Åberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen respektive av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor Robert Lundström, Revideco AB

Valberedning

Anna Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

På grund av Covid-19 hölls stämman i juni 2020, dock fortfarande inom ramarna för ordinarie tid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 skedde en omfattande målning av yttersidor av fönster i huset samt trapphuset i plan 0-1 och utrymmet till tvättstugan. Under 2020 avslutades arbetet med målning av hisskorgen.

Styrelsen har tecknat avtal med grannföreningen Brf Industriverket om att båda föreningarna har ett gemensamt ekonomiskt ansvar för underhållet av det gemensamma utrymmet på innergården. I slutet av året faktureras Brf Industriverket för deras del av avtalet.

Styrelsen har fått ny ordförande, Isabella Olivares, och flertal av ledamöterna har bytts ut. Styrelsen har därmed fått en ny sammansättning efter stämman 2020.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen som tidigare löpte mellan åren 2013-2032. Nuvarande underhållsplan sträcker sig mellan åren 2020-2049.

Styrelsen har utsett en ny revisor till föreningen, Robert Lundström som är auktoriserad revisor på Revideco AB.

Styrelsen har tagit in offerter från olika fastighetsbolag för att se över kostnadsbilden och utbudet avseende fastighetstjänster.

Styrelsen har valt Anna Lindberg till valberedningen då tidigare ledamöter valde att avgå.

Mot bakgrund av klotter på fasaden genomfördes en klottersanering och målning på fasaden under våning 1.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en relativt låg belåningsgrad och det finns större underhåll planerade de närmaste åren. Föreningen har en kassa som täcker de löpande kostnaderna och amorterar i dagsläget 125 tkr per år. Räntan är i dagsläget låg och gör att vi haft utrymme att amortera mer än tidigare år. Föreningen kommer även att höja hyresavgifterna för att stärka kassan ännu mer. Investeringar i underhållsplanen och därmed utgifter utanför de löpande underhållet har hittills kunnat finansieras av föreningen likvida medel. Större underhåll framöver kan medföra att nya lån behövs.

Föreningens lån

Bindningstid och räntevillkor för föreningens lån hos Handelsbanken framgår av not 9.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 015	961	946	999	1 052
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-62	-485	-150	-33	-41
Soliditet (%)	77	76	76	76	76
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	409	408	408	445	481
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	4	4	4	4	4

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 432 780	4 882 310	1 582 859	-4 771 178	-484 950	20 641 821
Disp av föreg års resultat				-484 950	484 950	0
Förändring under året			212 814	-212 814	-62 316	-62 316
Belopp vid årets utgång	19 432 780	4 882 310	1 795 673	-5 468 942	-62 316	20 579 505

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad resultat	-5 468 942
årets förlust	-62 316
	-5 531 258

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-212 814
i ny räkning överföres	-5 318 444
	-5 531 258

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 015 095	961 293
Övriga rörelseintäkter	2	21 040	14 655
Summa rörelseintäkter		1 036 135	975 948
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-388 333	-763 726
Driftskostnader	4	-221 291	-221 312
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-82 206	-82 696
Personalkostnader	6	-63 288	-60 792
Avskrivningar	7	-266 589	-266 589
Summa rörelsekostnader		-1 021 707	-1 395 115
Rörelseresultat		14 428	-419 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-37	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 707	-65 783
Summa finansiella poster		-76 744	-65 783
Resultat efter finansiella poster		-62 316	-484 950
Årets resultat		-62 316	-484 950

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

25 485 763

25 752 352

Summa materiella anläggningstillgångar

25 485 763

25 752 352

Summa anläggningstillgångar

25 485 763

25 752 352

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 121

23 780

Övriga fordringar

97

91

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 965

22 005

Summa kortfristiga fordringar

15 183

45 876

Kassa och bank

Kassa och bank

1 385 295

1 282 619

Summa kassa och bank

1 385 295

1 282 619

Summa omsättningstillgångar

1 400 478

1 328 495

SUMMA TILLGÅNGAR

26 886 241

27 080 847

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 315 090

24 315 090

Fond för yttre underhåll

1 795 673

1 582 859

Summa bundet eget kapital

26 110 763

25 897 949

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 468 942

-4 771 178

Årets resultat

-62 316

-484 950

Summa ansamlad förlust

-5 531 258

-5 256 128

Summa eget kapital

20 579 505

20 641 821

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 071 250

6 196 250

Övriga skulder

15 000

15 000

Summa långfristiga skulder

6 086 250

6 211 250

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

45 518

64 039

Skatteskulder

21 701

13 355

Övriga skulder

22 631

20 991

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

130 636

129 391

Summa kortfristiga skulder

220 486

227 776

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 886 241

27 080 847

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-62 316	-484 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	266 589	266 589
Betald skatt	8 340	8 955
Resultat efter finansiella poster	212 613	-209 406

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	21 659	69 745
Förändring av kortfristiga fordringar	9 040	-4 014
Förändring av leverantörsskulder	-18 521	-7 701
Förändring av kortfristiga skulder	2 885	9 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 676	-142 157

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/lösta lån	-125 000	-112 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 000	-112 500

Årets kassaflöde

102 676 **-254 657**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 282 619 1 537 277

Likvida medel vid årets slut

1 385 295 **1 282 620**

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturerings vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnation	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	644 073	642 891
Hyror lokaler	371 022	318 401
	1 015 095	961 292

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 117	2 305
Övriga ersättningar och intäkter	2 500	12 350
Ersättning andrahandsuthyrning	12 423	0
	21 040	14 655

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-52 191	-409 601
Markytor, trädgård	0	-2 795
El	-31 776	-44 157
Värme	-216 555	-226 750
Vatten och avlopp	-52 546	-49 942
Sophämtning/renhållning	-35 264	-30 481
	-388 332	-763 726

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-25 822	-25 782
Besiktning hiss	-1 388	-1 350
Hisservice	-10 762	-20 348
Entrémattor	-6 507	-6 126
Övriga fastighetskostnader	-15 003	-13 036
Fastighetsförsäkring	-30 391	-25 492
Kabel-tv	-7 917	-7 823
F-skötsel	-39 475	-38 784
Fastighetsskatt	-79 392	-77 936
Snöröjning	-4 634	-4 634
	-221 291	-221 311

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-17 062	-17 816
Rådgivning	-14 250	-6 875
Fastighetsförvaltning	-47 846	-45 502
Möteskostnader	-466	-4 837
Bankkostnader	-2 583	-2 585
Föreningsavgift	0	-5 080
	-82 207	-82 695

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-48 395	-46 496
Lagstadgade sociala avgifter	-14 893	-14 296
	-63 288	-60 792

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-266 589	-266 589
	-266 589	-266 589

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	30 109 400	30 109 400
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	30 109 400	30 109 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 357 048	-4 090 459
Årets avskrivningar enligt plan	-266 589	-266 589
Utgående avskrivning enligt plan	-4 623 637	-4 357 048
Planenligt restvärde vid årets slut	25 485 763	25 752 352
Taxeringsvärde		
Byggnad	25 769 000	25 769 000
Mark	45 169 000	45 169 000
	70 938 000	70 938 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	3 938 000	3 938 000
	70 938 000	70 938 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	177 249	177 249
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	177 249	177 249

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-177 249	-177 249
Utgående avskrivning enligt plan	-177 249	-177 249

Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
--	----------	----------

Fullt avskriven.

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader	22 035 224	22 301 813
Mark	3 450 539	3 450 539
Ombyggnad	0	0
	25 485 763	25 752 352

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,130	2022-03-01	3 608 750	3 708 750
Stadshypotek	1,140	2022-04-30	2 462 500	2 487 500
			6 071 250	6 196 250
Kortfristig del av långfristig skuld			125 000	112 500

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000	15 200 000
	15 200 000	15 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Isabella Olivares

Caroline Widengård

Carl-Jonas Lindskog

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Lundström
Auktoriserad revisor