

Årsredovisning 2015

BRF ISBRYTAREN 51 714000-2176

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 2 150 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Thomas Nagornoff	Ordförande
Ulla Andersson	Vice ordförande
Lars Ståhlberg	Sekreterare
Karolina Häggström-Moe	Ledamot
Daniel Ram	Ledamot
Isidora Bubak	Suppleant
Styrbjörn Palmqvist	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 2015-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

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

2016-	Byte av fönster Åtgärd av entréerna till fastigheten Tätskikt gård, sista delen, i samband med Oscar Properties bygge blir klart Upprustning av garage Åtgärd av fastighetens hisshallar och trapphus
2018-	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)
2022-	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	Consignus 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 (tidigare Humana Hemtjänst AB) hyresgäst. Hyreskontraktet löper till och med 2016-12-31 med 9 månaders uppsägning.

Föreningens webbplats - www.isbrytaren51.se - innehåller information riktad till såväl föreningens medlemmar som externa besökare. En genomgång av innehåll och struktur av hemsidan har påbörjats under året och kommer att publiceras under våren 2016.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Föreningens lån

Det lån på 2.500.000 kr som planerades för finansiering av hissprojektet behövde inte tas upp, då projektet kunde finansieras med likvida medel.

Ett lån hos Handelsbanken på 350.250 kr slutamortades 2016-01-13. Ett lån hos Handelsbanken på 1.823.600 kr har omförhandlats från en ränta om 1,55 % till en ränta om 0,89 %. Samtidigt höjdes amorteringen på samma lån från 19.400 kr till 170.000 kr per år.

Under våren kommer principer för bindningstider och amortering att ses över. I övrigt angående föreningens lån se balansräkningen.

Övriga uppgifter

Hyresgäster

Lokalhyresgäst NCS Colour AB har per 2015-09-30 sagt upp de lagerlokaler om 450 kvm man hyrt av föreningen. För att hitta alternativa möjligheter för fortsatt uthyrning har föreningen anlitat Exponent AB. Flera intressenter har inspekterat lokalerna, men det har ännu inte kommit till något avslut. Attendo Sverige AB övertog per 2016-03-01 verksamheten från Humana Hemtjänst AB.

Hissrenovering

Efter drygt 45 års drift och med såväl felanmälningar som incidenter under senare år har samtliga tre hissar i föreningen bytts ut. SCT Hiss Stockholm AB har genomfört uppdraget, som pågått under sommaren och hösten. Slutbesiktning är genomförd och en del intrimning av systemet har gjorts under hösten. Från och med 2015-01-01 har avtal tecknats med SCT Hiss Stockholm AB för service och underhåll.

Fönsterrenovering

Enligt föreningens underhållsplan har styrelsen valt att prioritera renovering av fastighetens fönster som nästa stora projekt. Under året har styrelsen därför låtit genomföra en förstudie, vilken utfördes av Rotpartner AB. I förstudien redovisades fyra alternativ till åtgärder, allt från fortsatt underhållsmålning till genomgående fönsterbyte. Styrelsen har gått igenom föreslagna åtgärder och uppskattad budget för de olika alternativen och förordar att vi går vidare med alternativet att byta fönster. Uppskattad kostnad för fönsterbyte uppgår i förslaget till ca sex miljoner kronor.

Brandskyddsarbete

I och 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. Föreningen har därefter upprättat protokoll för det systematiska brandskyddsarbetet.

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

Uthyrning av garageplatser

Styrelsen har tecknat avtal med företaget Garagekoll AB angående hantering av kontakter och hyresavtal för de 20 garageplatser föreningen disponerar. Avsikten är att åstadkomma en effektivare hantering av uthyrningsverksamheten och därmed öka föreningens hyresintäkter.

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.

Vattenläckage i garaget

Vattenläckor i garaget har varit ett återkommande bekymmer under flera år. Betong & Epoximetoder AB har under hösten åtgärdat vattenläckorna i nedre garaget med epoxiinjektering. Förhoppningen är att vattenläckor av denna omfattning ska upphöra när de sista delarna av gårdens tätskikt åtgärdats genom Oscar Properties försorg, enligt nämnda överenskommelse ovan.

Bredband och TV

Föreningen har ett treårigt avtal (2014-09-01 - 2017-08-31) med Com Hem AB som möjliggör Tivo-TV BAS i samtliga lägenheter. Föreningen har också ett treårigt avtal (2014-09-01 - 2017-08-31) med Bredbandsbolaget med en bredbandshastighet om 100/100 Mbit/sek.

Snöskottning

Föreningen har tecknat avtal med Björn Persson Plåtslageri AB för snöskottning på taket. Enligt avtalet har även ett snörasskydd monterats på taket på de övre balkongerna, vilket ska öka säkerheten och minimera risken att överhängande snö faller ned på gatan.

Värme- och ventilation

En omfattande genomgång av föreningens värme- och ventilationssystem genomfördes åren 2012-2014. Utvärdering av renoveringen visar att föreningen genom denna investering sparar cirka 150.000 kronor per år.

Fastighetsunderhåll

Under året har föreningen låtit genomföra en omfattande rengöring av trapphus och andra allmänna utrymmen. Efter många års renoveringar i huset var det en välbehövlig och uppskattad storrengöring. En fortsatt upprustning av de allmänna ytorna, och framför allt entréer och trapphus, har lagts in i underhållsplanen som en angelägen åtgärd i en nära framtid. Avtal har tecknats angående en omfattande städning av garaget i sommar.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 147 632	5 133 666	4 960 641	5 013 944
Årsresultat	-577 556	150 568	671 546	373 880
Soliditet, %	45	46	47	44
Yttre fond	527 713	938 108	885 072	885 072
Taxeringsvärde	138 400 000	138 400 000	138 400 000	131 800 000
Bostadsyta, kvm	5 374	5 374	5 374	5 374
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	345	345	380	345
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 053	3 083	3 114	3 141
Genomsnittlig skuldränta, %	2,18	3,05	3,34	3,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 309 971
Årets resultat	-577 556
Totalt	<u>732 414</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	415 200
Balanseras i ny räkning	<u>317 214</u>
	<u>732 414</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		5 144 832	5 133 217
Rörelseintäkter		2 800	449
Summa rörelseintäkter		5 147 632	5 133 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-3 901 530	-2 865 657
Övriga externa kostnader	7	-213 613	-367 180
Personalkostnader	8	-80 948	-59 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 170 624	-1 183 675
Summa rörelsekostnader		-5 366 715	-4 475 692
Rörelseresultat		-219 083	657 974
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 165	1 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-359 638	-508 415
Summa finansiella poster		-358 473	-507 405
Resultat efter finansiella poster		-577 556	150 568
Årets resultat		-577 556	150 568

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	28 240 791	29 402 775
Maskiner och inventarier	11	60 533	69 173
Summa materiella anläggningstillgångar		28 301 323	29 471 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		28 304 823	29 475 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		586 843	688 224
Övriga fordringar	12	3 727 206	3 273 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	130 449	123 470
Summa kortfristiga fordringar		4 444 498	4 085 076
Summa omsättningstillgångar		4 444 498	4 085 076
Summa tillgångar		32 749 321	33 560 523

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 500 000	13 500 000
Uppskrivningsfond		52 710	52 710
Fond för yttre underhåll		527 713	938 108
Summa bundet eget kapital		14 080 423	14 490 818
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 309 971	749 007
Årets resultat		-577 556	150 568
Summa fritt eget kapital		732 414	899 576
Summa eget kapital		14 812 837	15 390 394
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 241 407	16 405 643
Summa långfristiga skulder		16 241 407	16 405 643
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		164 236	164 236
Leverantörsskulder		259 289	153 694
Skatteskulder		25 931	0
Övriga kortfristiga skulder		211 503	268 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 034 118	1 178 046
Summa kortfristiga skulder		1 695 077	1 764 487
Summa eget kapital och skulder		32 749 321	33 560 523
Ställda säkerheter	17	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.

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.

Antalet anställda

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, lokaler	2 723 500	2 703 500
Hysesintäkter, p-platser	250 560	242 720
Intäktsreduktion	0	-83 625
Årsavgifter, bostäder	1 854 324	1 854 327
Övriga intäkter	319 248	416 744
Summa	5 147 632	5 133 666

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	30 555	93 774
Snöskottning	8 553	0
Städning och fastighetsskötsel	388 640	336 591
Trädgårdsarbete	13 609	3 456
Övrigt	28 811	34 412
Summa	470 168	468 233

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	352 547	193 345
Summa	352 547	193 345

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Hissrenovering	1 543 521	632 250
Summa	1 543 521	632 250

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	316 812	349 313
Sophämtning	122 372	111 633
Uppvärmning	361 606	418 648
Vatten	37 081	48 687
Summa	837 872	928 281

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	122 472	122 472
Fastighetsförsäkringar	150 649	149 339
Fastighetsskatt	319 823	318 237
Kabel-TV	104 479	53 500
Summa	697 423	643 548

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	2 725	5 160
Juridiska kostnader	7 625	3 875
Kameral förvaltning	62 011	59 876
Konsultkostnader	0	25 976
Revisionsarvoden	16 750	16 750
Övriga förvaltningskostnader	124 503	255 544
Summa	213 613	367 180

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	11 499	1 295
Styrelsearvoden	52 290	51 210
Övriga arvoden	0	6 675
Övriga personalkostnader	17 159	0
Summa	80 948	59 180

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	359 638	508 415
Summa	359 638	508 415

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 404 772	42 129 533
Årets inköp	0	2 275 239
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>44 404 772</u>	<u>44 404 772</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 001 997	-13 826 962
Årets avskrivning	-1 161 984	-1 175 035
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-16 163 981</u>	<u>-15 001 997</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>28 240 791</u>	<u>29 402 775</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	<u>138 400 000</u>	<u>138 400 000</u>
Not 11, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	86 453	86 453
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>86 453</u>	<u>86 453</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-17 280	-8 640
Avskrivningar	-8 640	-8 640
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-25 920</u>	<u>-17 280</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>60 533</u>	<u>69 173</u>
Not 12, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Klientmedelskonto Hem och Fastighet	3 614 258	3 129 164
Skattefordringar	0	62 495
Skattekonto	112 948	81 723
Summa	<u>3 727 206</u>	<u>3 273 382</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	20 553	20 553
Förvaltning	16 078	15 661
Kabel-TV	26 180	25 646
Räntor	508	522
Vatten	135	915
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 995	60 173
Summa	130 449	123 470

Not 14, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	13 500 000	-	-	13 500 000
Fond, yttre underhåll	938 108	-	-410 395	527 713
Reservfond	52 710	-	-	52 710
Balanserat resultat	749 007	150 568	410 395	1 309 971
Årets resultat	150 568	-150 568	-577 556	-577 556
Eget kapital	15 390 394	0	-577 556	14 812 837

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Swedbank	2019-11-25	1,68 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2016-02-28	0,85 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2016-12-20	3,51 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2016-01-04	1,55 %	1 828 450	1 847 850
Stadshypotek	2016-04-30	2,56 %	3 607 500	3 644 500
Stadshypotek	2018-03-30	1,34 %	3 094 693	3 127 529
Stadshypotek	2016-01-13	1,55 %	375 000	450 000
Summa			16 405 643	16 569 879
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>164 236</i>	<i>164 236</i>

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	37 065	41 689
Förutbetalda avgifter/hyror	914 831	988 595
Löner	0	28 450
Sociala avgifter	0	8 938
Uppvärmning	45 498	69 128
Utgiftsräntor	19 725	20 644
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 000	20 603
Summa	1 034 118	1 178 046

Not 17, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 580 000	21 580 000
Summa	21 580 000	21 580 000

Underskrifter

Ort och datum

Thomas Nagornoff
Ordförande

Ulla Andersson
Vice ordförande

Lars Ståhlberg
Sekreterare

Karolina Häggström-Moe
Ledamot

Daniel Ram
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – _____ – _____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

Åke Berglund
Revisor