

Årsredovisning
för
Brf Isbrytaren 31

716421-9607

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Isbrytaren 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket/Patent och Registreringsverket 2003-08-28.

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens gällande ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket/Patent- och registreringsverket 1993-07-12.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeskrivning

Föreningens fastighet, Isbrytaren 31 förvärvades enligt köpebrev från 1993-06-16 av Stadshypotek AB. Fastigheten byggdes 1929 - 1930 av byggnadsfirman Andersson & Bergman efter ritningar av arkitekt Björn Hedvall. Fastigheten är belägen på Kungsholms Strand 183 i Stockholms Kommun.

På fastigheten finns ett flerbostadshus bestående av ett bottenplan, 6 våningar, vind inklusive gemensam terrass samt en innegård. I fastigheten finns det 36 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lägenhet är hyresrätt. Lokalen är upplåten som bostadsrätt. I lokalen bedrivs en däckverksamhet.

Lägenhetsfördelning:

24 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 329 kvm Total lokalyta: 204 kvm Total övrig yta: 181 kvm

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 48 (49) medlemmar fördelat på 36 lägenheter samt en lokal.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-21 bestått av:

Ordinarie	Sousan Bayat
	Sara Lönnberg
	Thomas Gille
	Sofia Mångberg
	Anna Wikman
	Jarl Sigurdsson
	Pontus Ahl

Suppleanter Styrelsen har inte haft några suppleanter under året.

Revisorer
Ordinarie Jan F Engström ProNordia Revision AB

Valberedning
Jenny-Ann Ruhlander Sammankallande
Peter Andersson

Firmatecknare
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen

Arvoden
Enligt stämmoprotokoll 2012 utgår den totala summan av 48 020 kr i arvode till styrelsen att själv fördela summan mellan sig.

Förvaltning
Verksamheten i bostadsrättsföreningen leds av styrelsen. Styrelsen har ansvar för den löpande förvaltningen av fastigheten, föreningens ekonomi samt övrig föreningsverksamhet. Styrelsen sammanträder regelbundet för att fatta beslut, samt informerar medlemmarna regelbundet. Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av RGJ Åkerlunds fastighetservice AB.
Städning av trapphuset har utförts av Expert Group.

Fastighetens tekniska status
2014-11-05 uppdaterade styrelsen underhållsplanen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-09-04. OVK genomfördes under 2010, och under 2011 slutfördes åtgärder efter OVK. Systematisk brandskyddsplan upprättades juni 2013.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2014 har ägnats till underhåll stort som smått av fastigheten och av gården. Under hösten 2014 rustades tvättstugan upp med en ny torktumlare, nytt torkskåp och en ny tvättmaskin. Lampor i allmänna utrymmen har bytts till lågenergilampor. Under hösten har vi även lokaliserat och åtgärdat ett knackande ljud som varit störande för flera lägenheter.

Under 2015 kommer följande verksamhet genomföras;
Byte av entrédörr (mars månad)
Målning av fönster på gatusida och ev vissa fönster på gårdssidan
Översyn av stuprännor och hängrännor
Vid behov målning av räcken på vädringsbalkonger
Den planerade fasadmålningen på gårdssidan skjuter vi på ett år efter senaste fastighetsbesiktning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 (4) stycken överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 6 (4) stycken andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1.113 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Köparen debiteras även för en ny namnskylt för ett enhetligt utseende i föreningen. Denna summa är på 550 kr.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 181	1 096	1 117	1 112
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-41	-200	-920	-162
Soliditet (%)	51	51	51	54
Kassalikviditet (%)	322	185	104	422
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	106	106	28	28
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	240	134	106	77
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	740	713	802	802
Lån kr/kvm yta	4 012	4 165	4 165	4 386

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Lån kr/kvm fr o m 2014 räknat på total yta 1 714 kvm.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 998 958
årets förlust	-41 112
	-3 040 070

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	106 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-78 550
i ny räkning överföres	-3 067 520
	-3 040 070

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 180 921	1 096 377
Övriga rörelseintäkter		2 970	2 120
Summa rörelseintäkter		1 183 891	1 098 497
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-669 311	-705 145
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-174 626	-162 013
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 564	-246 500
Summa rörelsekostnader		-1 090 500	-1 113 658
Rörelseresultat		93 391	-15 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300	593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 803	-184 967
Summa finansiella poster		-134 503	-184 374
Resultat efter finansiella poster		-41 112	-199 535
Resultat före skatt		-41 112	-199 535
Årets resultat	6	-41 112	-199 535

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 865 190	14 108 667
Inventarier, verktyg och installationer	8	15 504	18 592
Summa materiella anläggningstillgångar		13 880 694	14 127 259
Summa anläggningstillgångar		13 880 694	14 127 259
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 834	122
Övriga fordringar	9	335 978	119 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 473	40 027
Summa kortfristiga fordringar		376 285	159 846
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		88 859	90 665
Summa kassa och bank		88 859	90 665
Summa omsättningstillgångar		465 144	250 511
SUMMA TILLGÅNGAR		14 345 838	14 377 770

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 803 913	3 803 913
Upplåtelseavgifter		6 321 236	6 321 236
Yttre reparationsfond		240 105	134 105
Summa bundet eget kapital		10 365 254	10 259 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 998 958	-2 693 423
Årets resultat	12	-41 112	-199 535
Summa fritt eget kapital		-3 040 070	-2 892 958
Summa eget kapital		7 325 184	7 366 296
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 876 224	6 876 224
Summa långfristiga skulder		6 876 224	6 876 224
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 174	-658
Skatteskulder		5 310	3 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	131 946	132 128
Summa kortfristiga skulder		144 430	135 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 345 838	14 377 770
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		10 133 000	10 133 000
Summa ställda säkerheter		10 133 000	10 133 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	59 748	57 849
Årsavgifter bostäder	982 344	947 235
Årsavgifter lokaler	138 829	130 668
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, momsregistrerad	0	-39 375
Övriga ersättningar och intäkter	2 970	2 120
	1 183 891	1 098 497

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	45 386	132 315
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	78 550	-15 025
	123 936	117 290

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	51 097	57 231
Besiktning / Serviceavtal	8 064	0
Yttre skötsel / Snöröjning	0	26 964
Fastighetsel	32 124	36 404
Uppvärmning	218 348	247 568
Vatten	33 585	38 637
Sophämtning	23 592	22 531
Bevakning	9 825	0
Fastighetsförsäkring	24 052	22 939
Kabel-TV / Internet	78 506	69 653
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	66 182	65 928
	545 375	587 855

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	10 160	27 570
Styrelsearvode	48 000	32 932
Lagstadgade sociala avgifter	15 082	10 347
Revisionsarvode	13 000	12 500
Förvaltningsarvode	75 081	70 916
Övriga externa tjänster/kostnader	7 719	6 988
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 584	759
	174 626	162 012

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-41 112	-199 535
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-106 000	-106 000
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	78 550	0
	-68 562	-305 535

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 145 652	13 145 652
Markanläggningar	159 000	159 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 304 652	13 304 652
Ingående avskrivningar	-3 116 964	-2 873 488
Årets avskrivningar	-243 476	-243 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 360 440	-3 116 964
Utgående redovisat värde	9 944 212	10 187 688
Taxeringsvärden byggnader	13 687 000	13 687 000
Taxeringsvärden mark	16 150 000	16 150 000
	29 837 000	29 837 000
Bokfört värde byggnader	9 944 212	10 187 688
Bokfört värde mark	3 920 979	3 920 979
	13 865 191	14 108 667

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 274	101 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 274	101 274
Ingående avskrivningar	-82 682	-79 658
Årets avskrivningar	-3 088	-3 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 770	-82 682
Utgående redovisat värde	15 504	18 592

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	4 335	4 310
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	331 643	115 387
	335 978	119 697

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	18 707	17 816
Förutbetald kabel-tv	0	3 446
Förutbetald bredband	18 765	18 765
	37 472	40 027

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 803 913	6 321 236	134 105	-2 693 422	-199 535
Disposition av föregående års resultat:			106 000	-305 535	199 535
Årets resultat					-41 112
Belopp vid årets utgång	3 803 913	6 321 236	240 105	-2 998 957	-41 112

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 106 000/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-41 112	-199 535
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	246 564	246 500
Likviditet från resultatet	205 452	46 965
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-216 439	80 464
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	216 256	-88 339
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	9 180	-233 591
Likviditet från rörelsekapitalet	8 997	-241 466
Akkumulerad likviditet från rörelsen	214 449	-194 501
Årets kassaflöde	214 449	-194 501
Likvida medel		
Kassa och bank	88 859	90 665
Avräkning ISS Facility Services AB	331 643	115 387
Likvida medel vid årets slut	420 502	206 052

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB Bolån	1,63	Löpande	2 292 000	2 292 000
SEB Bolån	1,63	Löpande	2 292 000	2 292 000
SEB Bolån	1,63	Löpande	2 292 224	2 292 224
			6 876 224	6 876 224

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 876 224 kronor.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	4 670	6 312
Förskottsbetalda hyror och avgifter	77 681	79 146
Upplupna uppvärmningskostnader	33 991	30 180
Upplupna elavgifter	2 604	2 997
Upplupna reparationer och underhåll	0	993
Beräknat arvode för revision	13 000	12 500
	131 946	132 128

Stockholm



Sousan Bayat



Thomas Gille



Sara Lönnberg



Sofia Mångberg



Anna Wikman

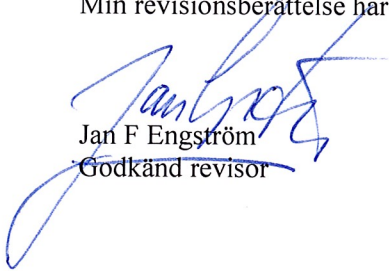


Jarl Sigurdsson



Pontus Ahl

Min revisionsberättelse har lämnats 12/4 2015



Jan F Engström
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31

Org nr 716421-9607

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 för år 2014. Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner av föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerat och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bl.a genom bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga m.h.t omständigheterna, men inte i syfte göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner av föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser revisionsbevisen jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt att föreningsstämman behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Österskär den 2015-04-12

Jan F Engström