

Årsredovisning
för
Brf Isbrytaren 31

716421-9607

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Isbrytaren 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

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

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. På fastigheten finns 36 lägenheter samt en lokal.

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-20 bestått av:

Ordinarie	Sara Lönnberg Thomas Gille Anna Wikman Jarl Sigurdsson Pontus Ahl Sousan Bayat Peter Andersson	Flyttat under året Vice ordf. Flyttat under året
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

Suppleanter Styrelsen har inte haft några suppleanter under året.

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Jan F Engström	ProNordia Revision AB

Valberedning	Jenny-Ann Ruhlender Christian Eriksson	Sammankallande
--------------	-------------------------------------------	----------------

Firmatecknare

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

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 10 (12) 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 fastighetsservice 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 2015 åtgärder efter OVK genomförs under 2016. Systematisk brandskyddsplan upprättades juni 2013.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 byttes porten i entrén ut, i övrigt har året ägnats åt underhåll av fastigheten, vi upphandlade också en ny ekonomisk förvaltare som tog över från 1/1 2016.

Då styrelsen under året blev decimerad så sköt vi på några av de planerade underhållsåtgärderna.

Under 2016 kommer följande verksamhet genomföras;

Nya lås till innerdörrarna

Kontroll av varmvattentillförseln till lägenheterna

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (7) stycken överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 5(6) 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 prisbasbeloppet (2016=1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

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

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 183	1 181	1 096	1 117
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-20	-41	-200	-920
Soliditet (%)	51	51	51	51
Kassalikviditet (%)	431	322	185	104
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	106	106	106	28
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	267	240	134	106
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	740	740	713	802
Lån kr/kvm yta	4 012	4 012	4 165	4 165

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 067 520
årets förlust	-19 787
	-3 087 307

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	106 000
i ny räkning överföres	-3 193 307
	-3 087 307

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 182 588	1 180 921
Övriga rörelseintäkter		1 990	2 970
Summa rörelseintäkter		1 184 578	1 183 891
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-717 203	-669 311
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-110 731	-111 544
Personalkostnader	6	-63 081	-63 082
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 564	-246 564
Summa rörelsekostnader		-1 137 579	-1 090 500
Rörelseresultat		46 999	93 391
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 953	-134 803
Summa finansiella poster		-66 786	-134 503
Resultat efter finansiella poster		-19 787	-41 112
Resultat före skatt		-19 787	-41 112
Årets resultat		-19 787	-41 112

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 621 714	13 865 190
Inventarier, verktyg och installationer	8	12 416	15 504
Summa materiella anläggningstillgångar		13 634 130	13 880 694
Summa anläggningstillgångar		13 634 130	13 880 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3	2 834
Övriga fordringar	9	530 432	335 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 053	37 473
Summa kortfristiga fordringar		561 488	376 285
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		151 348	88 859
Summa kassa och bank		151 348	88 859
Summa omsättningstillgångar		712 836	465 144
SUMMA TILLGÅNGAR		14 346 966	14 345 838

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	10 125 149	10 125 149
Yttre reparationsfond		267 555	240 105
Summa bundet eget kapital		10 392 704	10 365 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 067 520	-2 998 958
Årets resultat		-19 787	-41 112
Summa fritt eget kapital		-3 087 307	-3 040 070
Summa eget kapital		7 305 397	7 325 184
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		54 355	7 174
Skatteskulder		3 670	5 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	107 320	131 946
Summa kortfristiga skulder		165 345	144 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 346 966	14 345 838
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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	59 748	59 748
Årsavgifter bostäder	982 344	982 344
Årsavgifter lokaler	137 196	138 829
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	3 850	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 440	2 970
	1 184 578	1 183 891

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	58 798	45 386
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	91 710	78 550
	150 508	123 936

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	54 306	51 097
Besiktning / Serviceavtal	5 595	8 064
Yttre skötsel / Snöröjning	40 426	0
Fastighetsel	26 148	32 124
Uppvärmning	210 285	218 348
Vatten	36 709	33 585
Sophämtning	26 677	23 592
Bevakning	1 567	9 825
Fastighetsförsäkring	22 803	24 052
Kabel-TV / Internet	75 060	78 506
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	67 118	66 182
	566 694	545 375

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	6 332	10 160
Revisionsarvode	13 000	13 000
Förvaltningsarvode	78 395	75 081
Övriga externa tjänster/kostnader	7 000	7 719
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 004	5 584
	110 731	111 544

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	48 000	48 000
Lagstadgade sociala avgifter	15 081	15 082
	63 081	63 082

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	13 145 652	13 145 652
Ingående anskaffningsvärde mark	3 920 979	3 920 979
Markanläggningar	159 000	159 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 225 631	17 225 631
Ingående avskrivningar	-3 360 440	-3 116 964
Årets avskrivningar	-243 476	-243 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 603 916	-3 360 440
Utgående redovisat värde	13 621 715	13 865 191
Taxeringsvärden byggnader	13 687 000	13 687 000
Taxeringsvärden mark	16 150 000	16 150 000
	29 837 000	29 837 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 274	101 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 274	101 274
Ingående avskrivningar	-85 770	-82 682
Årets avskrivningar	-3 088	-3 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 858	-85 770
Utgående redovisat värde	12 416	15 504

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	4 357	4 335
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	526 075	331 643
	530 432	335 978

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	12 288	18 707
Förutbetald bredband	18 765	18 765
	31 053	37 472

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 125 149	240 105	-2 998 957	-41 112
Disposition av föregående års resultat:		27 450	-68 562	41 112
Årets resultat				-19 787
Belopp vid årets utgång	10 125 149	267 555	-3 067 519	-19 787

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

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	3 803 913	3 803 913
Upplåtelseavgifter (BRF)	6 321 236	6 321 236
	10 125 149	10 125 149

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
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

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	2 121	4 670
Förskottsbetalda hyror och avgifter	63 989	77 681
Upplupna uppvärmningskostnader	28 209	33 991
Upplupna elavgifter	0	2 604
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
	107 319	131 946

Stockholm

Thomas Gille



Anna Wikman



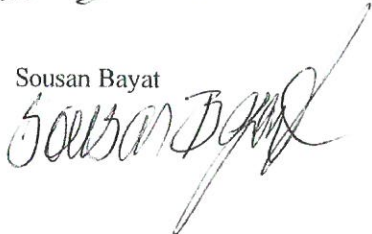
Peter Andersson



Jarl Sigurdsson

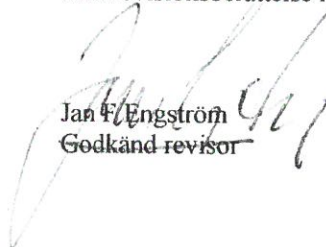


Sousan Bayat



Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-17

Jan F. Engström
Godkänd revisor



Pronordia Revision AB

Auktoriserade revisorer
revisionsbyran@telia.com

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31

Org nr 716421-9607

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 för år 2015. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 2015 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Österskär den 2016-05-17

Jan F Engström