

Årsredovisning
för
Brf Isbrytaren 31

716421-9607

Räkenskapsåret

2013



Förvaltningsberättelse

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 49 (48) medlemmar fördelat på 36 lägenheter samt en lokal.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-06 bestått av:

Ordinarie

Sousan Bayat

Sara Lönnberg

Ingrid Nordman

Thomas Gille

Sofia Mångberg

Suppleanter Styrelsen har inte haft några suppleanter under året.

Revisorer

Ordinarie Jan F Engström ProNordia Revision AB

Valberedning

Jenny-Ann Ruhlinder Sammankallande
Fredrik Karlsson

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 11 (10) 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.

Överlåtelse och ansökan om medlemskap

Under perioden har 4 (4) stycken överlåtelse ägt rum, varav 4 (3) stycken har varit lägenhetsöverlåtelse och 0 (1) har varit lokalöverlåtelse.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har beviljat 4 (2) stycken andrahandsuthyrningar.

Fastighetens tekniska status

2013-11-20 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.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Respektive medlem ansvarar för att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Årsavgifter

Under 2013 förändrades årsavgifterna gällande från och med 1 oktober 2013 med en höjning på 5 %. Senaste förändringen var för 8 år sedan och då sänktes hyran med 11 %.

Hyresavgifter

En begäran till Hyresnämnden lämnades in för en höjning på 9,1 % för perioden 2012- 2013. Efter förhandlingar bedömde hyresnämnden att den senare höjningen som vi reglerade till 5,5 %

som rimlig och från och med 1 april 2013 är den nya hyran 4978,50 kr / månad.

Lån och räntor

Under 2013 har fastighetslånen delats upp på tre lika stora delar, och avsikten är att binda två av dem på olika bindningstider i syfte att sprida riskerna.

Under 2013 har samtliga fastighetslån varit rörliga.

Fastighets- och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966. För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften index uppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1.110kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 440 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens brandskyddspolicy har upprättats, i den klargörs bl.a. ansvarsförhållanden mellan föreningen och medlemmar (respektive hyresgäst), brandskyddsåtgärder som ska vidtas i de gemensamma utrymmena samt brandskyddsregler för alla boende och verksamma i fastigheten.

Samtliga lägenhetsinnehavare har tilldelats en brandvarnare att installera i respektive lägenhet.

Under 2013 har styrelsen sett över föreningens avtal och tjänster som vi köper. I somliga fall har vi konstaterat att vi har det bästa priset och kvalité och därav valt att behålla leverantören.

Avtalet med ISS sänktes med 12 000 kr efter denna översikt.

Under början av 2013 började föreningen att använda en bevakningstjänst för taksikring för att säkerställa att vi inte har snö som faller från taket och undviker skador på vårt tak.

Under hösten 2013 genomfördes en stamspolning.

Installation av brandskyddsåtgärder i de allmänna utrymmena.

Verksamhet under kommande år

Under 2014 kommer följande verksamhet genomföras;

Se över utrustningen i tvättstugan; torkskåp, torktumlare och tvättmaskin.

Se över vädringsbalkongernas räcken och golv

Eventuellt byte av kärl i soprum och se över soputrymmet.

Reparation eller byte av entréedörr

För 2015 planeras enligt vår underhållsplan målning av fasad på gårdssidan och sockeln som är mot gårdssidan. Det planeras även en takmålning och att vi ser över räcket på terrassen under 2015.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Föreningens intäkter	1 098 498	1 131 286	1 112 626	0	0
Årets resultat	-199 535	-919 964	-162 330	0	0
Kassalikviditet (%)	185	104	422	263	482
Årsavgift bostäder kronor/kvm	713	802	802	802	789
Lån per kvm yta	4 165	4 165	4 386	4 348	4 407
Värme kronor/kvm	151	155	128	169	145
Förbättringsarbeten	0	0	255 323	0	0
Amortering	0	50 000	20 000	0	0

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 693 423
årets förlust	-199 535
	-2 892 958

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	106 000
i ny räkning överföres	-2 998 958
	-2 892 958

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 098 497	1 131 286
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-117 290	-907 778
Driftskostnader	3	-588 614	-564 784
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-161 254	-116 266
Avskrivningar	5	-246 500	-233 798
Resultat före finansiella poster		-15 161	-691 340
Ränteintäkter		593	10 443
Räntekostnader		-184 967	-239 068
Resultat efter finansiella poster		-199 535	-919 964
Resultat före skatt		-199 535	-919 964
Årets resultat		-199 535	-919 964

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	10 147 938	10 383 464
Mark		3 920 979	3 920 979
Markanläggningar	7	39 750	47 700
Maskiner och inventarier	8	18 592	21 616
		14 127 259	14 373 759
Summa anläggningstillgångar		14 127 259	14 373 759
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		122	0
Kundfordringar		0	2 750
Skattekonto		4 310	4 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 027	29 552
		44 459	36 584
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		90 665	196 827
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		115 387	203 726
		206 052	400 553
Summa omsättningstillgångar		250 511	437 137
SUMMA TILLGÅNGAR		14 377 770	14 810 896

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 803 913	3 803 913
Upplåtelseavgifter		6 321 236	6 321 236
Yttre reparationsfond		134 105	105 533
		10 259 254	10 230 682
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 693 423	-1 744 886
Årets resultat		-199 535	-919 964
		-2 892 958	-2 664 851
Summa eget kapital		7 366 296	7 565 831
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	6 876 224	6 826 224
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		0	50 000
Leverantörsskulder		-658	238 329
Skatteskulder		3 780	5 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	132 128	124 655
Summa kortfristiga skulder		135 250	418 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 377 770	14 810 896
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		10 133 000	10 133 000
		10 133 000	10 133 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-199 535	-919 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	246 500	233 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		46 965	-686 166
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kund-/hyresfordringar		2 628	-2 700
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 503	69 505
Förändring av leverantörsskulder		-238 987	205 135
Förändring av kortfristiga skulder		5 396	-85 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-194 502	-500 155
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		0	-50 000
Årets kassaflöde		-194 502	-550 155
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		400 553	950 709
Likvida medel vid årets slut		206 052	400 553

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Stamreovering	60 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	57 849	51 035
Årsavgifter bostäder	947 235	935 532
Årsavgifter lokaler	130 668	130 668
Rabatter	-39 375	-375
Ersättningar och intäkter	2 120	14 426
	1 098 497	1 131 286

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	132 315	128 805
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	-15 025	778 973
	117 290	907 778

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	57 231	58 444
Yttre skötsel/snöröjning	26 964	19 372
Fastighetsel	36 404	31 620
Uppvärmning	247 568	253 275
Vatten	38 637	35 929
Sophämtning	22 531	19 184
Fastighetsförsäkring	22 939	20 315
Kabel-TV och internet	69 653	51 256
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	65 928	74 860
Övriga driftkostnader	759	528
	588 614	564 783

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	27 570	13 962
Styrelse- och mötesarvoden	32 932	8 643
Revisionsarvode	12 500	12 500
Sociala avgifter	10 347	0
Förvaltningsarvode	70 916	68 540
Övriga externa tjänster	6 988	12 621
	161 253	116 266

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	209 994	35 747
Om/tillbyggnad	25 532	187 013
Markanläggningar	7 950	7 950
Inventarier	3 024	3 088
	246 500	233 798

Not 6 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 145 652	13 145 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 145 652	13 145 652
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 762 188	-2 539 428
Årets avskrivningar enligt plan	-235 526	-222 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 997 714	-2 762 188
Utgående redovisat värde	10 147 938	10 383 464
Taxeringsvärden byggnader	13 687 000	13 472 000
Taxeringsvärden mark	16 150 000	15 100 000
	29 837 000	28 572 000

Not 7 Markanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 000	159 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 000	159 000
Ingående avskrivningar	-111 300	-103 350
Årets avskrivningar	-7 950	-7 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 250	-111 300
Utgående redovisat värde	39 750	47 700

Not 8 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 274	101 274
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 274	101 274
Ingående avskrivningar	-79 658	-76 570
Årets avskrivningar	-3 024	-3 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 682	-79 658
Utgående redovisat värde	18 592	21 616

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	17 816	17 000
Förutbetald kabel tv	3 446	12 552
Förutbetald bredband	18 765	0
	40 027	29 552

Not 10 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	105 533	-1 744 886	-919 964
Disposition av föregående års resultat:			28 572	-948 536	919 964
Årets resultat					-199 535
Belopp vid årets utgång	3 803 913	6 321 236	134 105	-2 693 422	-199 535

Not 11 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SEB - avslutat	0	5 660 000
SEB - avslutat	0	1 216 224
SEB - 2,36% - 2015-05-28	2 292 000	0
SEB - 2,36% - 2015-05-28	2 292 000	0
SEB - 2,36% - 2015-05-28	2 292 224	0
Avgår kortfristig del	0	-50 000
	6 876 224	6 826 224

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	6 312	1 214
Förskottsbetalda hyror/avg	79 146	67 841
Upplupna uppvärmningskostnader	30 180	41 644
Upplupna elavgifter	2 997	1 456
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
Uppl rep o underhållskost	993	0
	132 128	124 655

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar	246 500	233 798
	246 500	233 798

Not 14 Likvida medel

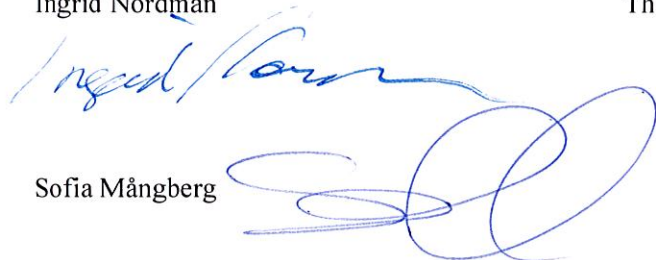
	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	90 665	196 827
Avräk Klientmedel ISS	115 387	203 726
	206 052	400 553

Stockholm


Sousan Bayat


Sara Lönnberg

Ingrid Nordman


Sofia Mångberg


Thomas Gille

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jan F Engström
Godkänd revisor