

Årsredovisning 2020

Brf Isdansen

Org nr 769618-9120



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Isdansen, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades av Bolagsverket den 17 november 2015.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger tomträtten Isdubben 6 i Stockholms kommun.
Tomträttsavgälden är oförändrad till och med den 30 september 2029.

Föreningens fastighet består av ett flerfamiljshus med totalt 30 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 2 439 kvm. Föreningen har 30 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

7 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Ledningsrätter

Fastigheten har två belastande ledningsrätter, en till förmån för Fortum Distribution AB gällande starkström och en till förmån för Stockholm Vatten VA AB gällande avloppsvatten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift var fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder till år 2016. Därefter belastas fastigheten med halv fastighetsavgift till och med år 2021. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 71 603 000 kr, varav byggnadsvärde 46 603 000 kr och markvärde 25 000 000 kr. Värdeåret är 2011.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2021.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsförvaltning med Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 november 2010.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt föreningens stadgar. Årsavgiften uppgår till 729 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kronor per kvadratmeter BOA.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Dennis Strömberg	Ordförande
	Linda Bengtsson	
	John Englund	

Suppelanter	Johan Ekebergh
	Gordana Cukovic

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Under året har föreningen haft en extra stämma den 16 november 2020.

Styrelsen har under året haft 5 (8) protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Ingen valberedning finns då föreningen är liten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi i framtiden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 45 (44) medlemmar. Under året har 15 (5) medlemmar tillträtt samt 14 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (4) överlåtelse. En andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 968	1 974	1 944	1 936	1 945
Soliditet (%)	76,8	76,9	76,6	76,7	76,8
Resultat efter finansiella poster	-345	-409	-393	-461	-380
Resultat exkl avskrivningar	561	498	514	445	527
Fastighetslån/kvm (kr)	8 063	8 072	8 283	8 292	8 301
Årsavgift/kvm (kr)	729	729	715	715	715
Skuldränta (%)	1,1	1,3	1,2	1,3	1,4

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 915 152	17 304 848	450 075	-2 215 124	-408 661	67 046 290
Disposition av föregående års resultat:			48 780	-457 442	408 661	-1
Årets resultat					-345 280	-345 280
Belopp vid årets utgång	51 915 152	17 304 848	498 855	-2 672 566	-345 280	66 701 009

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 672 566
årets förlust	-345 280
	-3 017 846

behandlas så att
avsättning till yttre fond enligt stadgar
i ny räkning överföres

48 780
-3 066 626
-3 017 846

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 967 868	1 974 048
Summa rörelseintäkter		1 967 868	1 974 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-974 984	-998 496
Övriga externa kostnader	4	-142 668	-149 870
Personalkostnader	5	-62 162	-66 841
Avskrivningar		-906 369	-906 369
Summa rörelsekostnader		-2 086 183	-2 121 576
Rörelseresultat		-118 315	-147 528
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 965	-261 133
Summa finansiella poster		-226 965	-261 133
Resultat efter finansiella poster		-345 280	-408 661
Årets resultat		-345 280	-408 661

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	83 745 664	84 647 664
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	56 797	61 166
Summa materiella anläggningstillgångar		83 802 461	84 708 830
Summa anläggningstillgångar		83 802 461	84 708 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 896 202	2 383 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	104 327	100 568
Summa kortfristiga fordringar		3 000 529	2 483 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 656	4 825
Summa kassa och bank		1 656	4 825
Summa omsättningstillgångar		3 002 185	2 488 638
SUMMA TILLGÅNGAR		86 804 646	87 197 468

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 220 000	69 220 000
Fond för yttre underhåll		498 855	450 075
Summa bundet eget kapital		69 718 855	69 670 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 672 566	-2 215 124
Årets resultat		-345 280	-408 661
Summa fritt eget kapital		-3 017 846	-2 623 785
Summa eget kapital		66 701 009	67 046 290
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	19 666 250
Summa långfristiga skulder		0	19 666 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	19 666 250	21 000
Leverantörsskulder		59 334	71 267
Skatteskulder		74 120	73 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	303 933	319 651
Summa kortfristiga skulder		20 103 637	484 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 804 646	87 197 468

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-345 280	-408 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		906 369	906 369
Förändring skatteskuld/fordran		1 110	660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		562 199	498 368
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 088	20 640
Förändring av leverantörsskulder		-11 933	-16 254
Förändring av kortfristiga skulder		19 629 531	61 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 175 709	564 290
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-19 666 250	-515 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 666 250	-515 750
Årets kassaflöde		509 459	48 540
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 347 467	2 298 928
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 856 926	2 347 468

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år
Markanläggning	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 778 748	1 778 748
P-plats och garage	181 175	195 300
Avgift andrahandsupplåtelse	7 876	0
Övriga intäkter	69	0
	1 967 868	1 974 048

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	50 735	49 932
Städkostnader	42 872	26 496
Hyra av entrémattor	7 515	5 487
Snöröjning/sandning	18 640	19 972
Hisskostnader	26 122	24 162
Reparationer	83 715	99 339
Fastighetsel	68 508	79 265
Uppvärmning	199 799	211 235
Vatten och avlopp	56 546	53 866
Avfallshantering	50 625	48 445
Försäkringskostnader	18 248	16 942
Tomträttsavgäld	244 500	298 875
Bredband	84 273	84 524
Försäkringsersättningar	0	-24 602
Förbrukningsinventarier	5 713	0
Förbrukningsmaterial	17 172	4 559
	974 983	998 497

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	16 030	16 030
Fastighetsavgift	21 420	20 640
Hemsida	3 186	3 186
Porto	2 006	1 875
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 600
Revisionsarvode	21 000	21 000
Ekonomisk förvaltning	74 000	75 124
Bankkostnader	2 700	2 000
Övriga externa tjänster	0	7 670
Övriga poster	2 326	745
	142 668	149 870

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	46 500
Övriga arvoden	0	4 500
Sociala avgifter	14 862	15 841
	62 162	66 841

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	73 370 000	73 370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	73 370 000	73 370 000
Ingående avskrivningar byggnad	-4 479 085	-3 745 085
Årets avskrivningar byggnad	-734 000	-734 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-5 213 085	-4 479 085
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	16 800 000	16 800 000
Utgående ackumulerat värde tomträtt	16 800 000	16 800 000
Ingående avskrivningar tomträtt	-1 043 251	-875 251
Årets avskrivningar tomträtt	-168 000	-168 000
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-1 211 251	-1 043 251
Utgående redovisat värde	83 745 664	84 647 664
Taxeringsvärden byggnader	46 603 000	46 603 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	71 603 000	71 603 000

Not 7 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 380	87 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 380	87 380
Ingående avskrivningar	-26 214	-21 845
Årets avskrivningar	-4 369	-4 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 583	-26 214
Utgående redovisat värde	56 797	61 166

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	40 932	40 603
Avräkningskonto förvaltare	2 855 270	2 342 642
	2 896 202	2 383 245

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	6 181	5 886
Internet	14 104	14 087
Tomträttsavgäld	61 125	61 125
Ekonomisk förvaltning	20 256	19 469
Städ	2 661	0
	104 327	100 567

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank, förfaller inom 1 år	1,016	2021-03-28	3 150 000	3 150 000
Swedbank, förfaller inom 1 år	1,020	2021-02-28	2 100 000	2 100 000
Swedbank, förfaller inom 1 år	1,020	2021-02-28	6 200 000	6 200 000
Swedbank, förfaller inom 1 år	0,829	2021-01-28	8 216 250	8 237 250
avgår kortfristig del			-19 666 250	-21 000
			0	19 666 250

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 21 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 19 645 250 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	20 136	44 217
Styrelsearvoden	42 599	41 799
Sociala avgifter	13 385	13 133
Revisionsarvode	18 500	18 875
Fastighetsel	6 447	5 568
Fjärrvärme	25 709	26 249
Avfall	7 599	7 325
Vatten	9 432	9 000
Snöröjning	0	7 413
Förutbetalda avgifter och hyror	160 126	146 073
	303 933	319 652

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000

Stockholm

Dennis Strömberg
Ordförande

Linda Bengtsson

John Englund

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Isdansen.pdf

Kvittensen skapad: 2021-06-03 12:46:14

Dokumentet är undertecknat av:

 LINDA BENGTSSON (19880212XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-27 17:43:46
 DENNIS STRÖMBERG (19790107XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-26 12:15:27
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-06-03 12:46:14
 John Olov Englund (19700428XXXX) Ledamot	2021-06-03 10:51:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Isdansen.pdf (171478 byte)

75854C1D921059D888F7890BD5E233CD1F2371B7C331A80C54EC103F9CF24249FF57AB5DF1C4DD4B6C3A
B5EB51938C12559904D95AB99BD83D6CA56361645CBF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support