

Årsredovisning 2020

BRF ISBRYTAREN 24

716417-9587



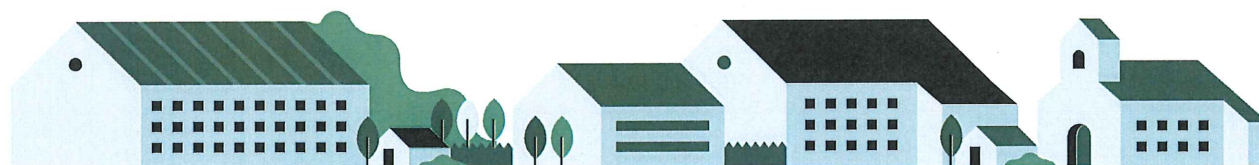
 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ISBRYTAREN 24

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM 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 1982-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-04-25 och föreningens stadgar registrerades 2019-02-26 hos Bolagsverket.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Isbrytaren 24 byggdes 1930 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1533 kvm varav 1411 kvm utgör lägenhetsyta och 122 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 711 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt. I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Macade Sportswear AB	69 kvm	2023-08-09

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Simon Olsson	Ordförande (f.r.o.m. ordinarie stämma)
Micael Furugård	Ledamot (f.r.o.m. ordinarie stämma)
Sandra Ryde	Ledamot (f.r.o.m. ordinarie stämma)
Sebastian Björkbom	Ledamot (f.r.o.m. ordinarie stämma)
Ana Lucia Stark	Ledamot
Anna-Clara Svensson	Suppleant
Ylva Röntfors	Suppleant (f.r.o.m. ordinarie stämma)
Cristian Casta	Ledamot (t.o.m. ordinarie stämma)
Fredrik Löfgren	Ledamot (t.o.m. ordinarie stämma)
Rosita Mahzouni	Ledamot (t.o.m. ordinarie stämma)

REVISORER

Leif Eriksson	Revisor
Per Olof Enkvist	Revisor

BYGGNADENS TEKNISKA STATUS

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasaden och fönster mot gatan målades	1988
Tvättstugan renoverades	1998
Fjärrvärme installerades	1999
Balkonger mot gård byggdes för vissa lgh	2000
Elstigar från källare till elcentral byttes	2001
Hissen renoverades	2001
Fasad och fönster mot gård samt tak målades	2001
Gården rustades upp	2003
Säkerhetsdörrar	2005
Entré och trapphus målades	2006
Stammar	1968-2003
Stamspolning	2010
Översyn element	2010
Maskinpark i tvättstuga byttes ut	2011
Radonmätning	2011
Återställning vattenskada	2015
OVK	2017
Installation av fiber (för TV/internet/telefon)	2018

Filmning och spolning av fyra stammar	2018
Energideklaration	2019

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden samt löpande kontakt i föreningens ärenden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har under året utbetalts med 3996 kr

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Löpande underhåll av fastigheten. I augusti 2020 har en ny hyresgäst tagit över lokalen och avtalet löper till 2023. Föreningens underhållsplan har uppdaterats tillsammans med resultatprognos och kassaflödesanalys. Projektledare för stambyte har handlats upp under hösten 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 029	1 116	1 071	1 073
Resultat efter fin. poster	142	244	99	-13
Soliditet, %	65	64	63	63
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	582	605	603
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 478	1 478	1 478	1 478

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	2 354	-	-	2 354
Upplåtelseavgifter	4 053	-	-	4 053
Fond, yttre underhåll	112	-	5	117
Balanserat resultat	-2 463	244	-5	-2 224
Årets resultat	244	-244	142	142
Eget kapital	4 300	0	142	4 442

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 224
Årets resultat	142
Totalt	-2 083

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	5
Att från yttre fond i anspråk ta	-34
Balanseras i ny räkning	-2 054
	-2 083

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 029	1 116
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 029	1 116
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-604	-584
Övriga externa kostnader	8	-79	-80
Personalkostnader	9	-6	-10
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176	-179
Summa rörelsekostnader		-865	-853
RÖRELSERESULTAT		164	262
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-22	-18
Summa finansiella poster		-22	-18
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		142	244
ÅRETS RESULTAT		142	244

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 915	4 081
Maskiner och inventarier	12	0	10
Summa materiella anläggningstillgångar		3 915	4 091
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 918	4 094
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	35
Övriga fordringar	14	11	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29	27
Summa kortfristiga fordringar		49	65
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 870	2 543
Summa kassa och bank		2 870	2 543
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 919	2 607
SUMMA TILLGÅNGAR		6 837	6 701

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 407	6 407
Fond för yttre underhåll		117	112
Summa bundet eget kapital		6 524	6 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 224	-2 463
Årets resultat		142	244
Summa fritt eget kapital		-2 083	-2 219
SUMMA EGET KAPITAL		4 442	4 300
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	2 085
Summa långfristiga skulder		0	2 085
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 085	0
Leverantörsskulder		48	64
Skatteskulder		30	18
Övriga kortfristiga skulder		45	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	187	189
Summa kortfristiga skulder		2 395	316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 837	6 701

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-3,33 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	170	184
Intäktsreduktion	-39	0
Årsavgifter, bostäder	851	851
Årsavgifter, lokaler	26	13
Övriga intäkter	21	55
Övriga årsavgifter	0	13
Summa	1 029	1 116

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	22	30
Städning	44	43
Trädgårdsarbete	3	0
Summa	69	73

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	0	3
Hissar	54	7
Reparationer	0	3
Trapphus/port/entr	0	12
Tvättstuga	0	3
VA	0	3
Värme	0	4
Summa	54	35

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Projekt Åtgärder stam 3 4 10 11	34	0
Summa	34	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	28	32
Sophämtning	24	29
Uppvärmning	229	248
Vatten	50	43
Summa	331	352

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	39	38
Fastighetsskatt	78	77
Kabel-TV	0	9
Summa	116	124

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	33	40
Revisionsarvoden	2	0
Övriga förvaltningskostnader	44	39
Summa	79	80

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	2	2
Styrelsearvoden	4	8
Summa	6	10

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	22	18
Summa	22	18

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 814	7 814
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 814	7 814
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 733	-3 567
Årets avskrivning	-166	-166
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 899	-3 733
Utgående restvärde enligt plan	3 915	4 081
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 329</i>	<i>1 329</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 486	16 486
Taxeringsvärde mark	37 566	37 566
Summa	54 052	54 052
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	145	145
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145	145
Ingående ackumulerad avskrivning	-135	-121
Avskrivningar	-10	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	-145	-135
Utgående restvärde enligt plan	0	10
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11	2
Summa	11	2

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	0	1
Försäkringspremier	13	13
Förvaltning	11	8
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	5
Summa	29	27

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-01-15	0,88 %	2 085	2 085
Summa			2 085	2 085
Varav kortfristig del			2 085	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	142	144
Uppvärmning	30	32
Vatten	8	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	8
Summa	187	189

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 839	3 839
Summa	3 839	3 839

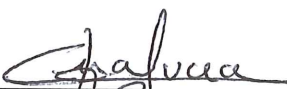
NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Upphandling av entreprenör för stambyte för planerat genomförande under 2021 (byte av fyra av elva stammar).

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 06 - 17

Ort och datum




Ana Lucia Stark

Ledamot




Sebastian Björkbom

Ledamot



Michael Furugård

Ledamot



Sandra Ryde

Ledamot



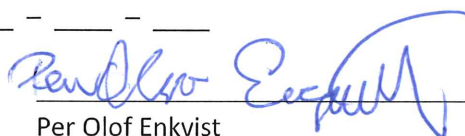
Simon Olsson

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Leif Eriksson

Revisor



Per Olof Enkvist

Revisor

Revisionsberättelse verksamhetsåret 2020

Som revisorer i bostadsrättsföreningen Isbrytaren 24, Kungsholmsstrand 171 har vi granskat föreningens räkenskaper för verksamhetsåret 2020 samt årsredovisning från föreningens ekonomiska förvaltare Nabo.

Vi har granskat föreningens verksamhet och protokoll från genomförda styrelsesammanträden och har härigenom inte funnit anledning till någon anmärkning. För det pågående stambytesprojektet så har vi granskat inkomna offerter och utvärderingsunderlag för de inkomna anbuden från entreprenörer som kommit in med anbud.

Uppföljning av kostnader och kvalitet mot antaget anbud görs av nuvarande styrelse och den styrelse som väljs på årsstämman i juni 2021 samt den konsult som anlits för att hjälpa till med upphandlingen.

Vi tillstyrker därför att föreningens styrelse beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

Övrigt

Vid upphandling av tjänster eller utrustning av större värde skall en skriftlig offertförfrågan ställas till minst 2 (helst 3) leverantörer. Anlitade företag skall kontrolleras avseende (F-skatt, moms-redovisning, skatteskulder). Siten <http://www.allabolag.se> + samtal till skatteverket.

Det är också viktigt att få referenser till kunder där man utfört arbeten och att någon i styrelsen kontaktar dessa och återrapporterar till styrelsen så att man får det protokollfört.

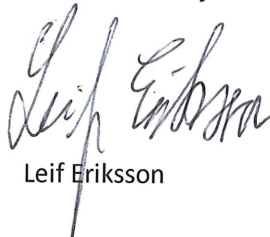
Annat som är viktigt är att företaget har ansvarsförsäkringar, certifieringar (ex. våtrumscertifiering) Erhållna offerter skall arkiveras både antagna och ej antagna. Beställningar skall göras skriftligen till leverantör. Beställningen skall arkiveras, en kopia kan läggas till protokollet för det möte där beslut tas att anta offerten.

Vid alla typer av underhålls och förvaltningsprojekt är det av yttersta vikt att noggrant följa upp kostnader, resultat, leveranstid m.m mot offert och beställning.

Stockholm den 6 juni 2021


Per Olof Enkvist

Stockholm den 6 juni 2021


Leif Eriksson