

Signera Årsredovisning 2023 BRF Isbrytaren 46

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 23-arsredovisning-2023-brf-isbrytaren-46.pdf

Storlek: 228349 byte

Hashvärde SHA256:

83a5ba5bdef15252e8a5fd6530ea9f1fd09723ccb049b4dfe2e5d4f7e2df3ec6

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

CARL-JONAS ANJOU LINDSKOG

Signerat med BankID 2024-04-23 14:23 Ref: 549e7ed8-7c70-45a2-beab-3a55cae7c1af

Lars Erik Hollander

Signerat med BankID 2024-04-23 14:23 Ref: ae5f7ede-70eb-4f85-96f5-b02a9fa2cbe1

Emil Micael Stighäll

Signerat med BankID 2024-04-23 15:48 Ref: a6b796b6-8b4b-4660-b169-541c87cb66e5

JAKOB FRIES

Signerat med BankID 2024-04-23 16:54 Ref: 080647ca-b0cc-4b84-bc60-22891d4796db

MONIKA JACHIMOWSKA

Signerat med BankID 2024-04-23 20:15 Ref: 21cc133c-382c-4f07-af51-a9d1bef1077c

ALEXANDER MAGNUS ERIK LINDQVIST

Signerat med BankID 2024-04-25 16:42 Ref: 5b2021c6-3b5d-48f2-b402-38529de5f570

ROBERT LUNDSTRÖM

Signerat med BankID 2024-04-26 09:28 Ref: 0923f53e-8e74-4063-8f59-1e43c88eea1f

Årsredovisning

för

BRF Isbrytaren 46

769603-5786

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Isbrytaren 46 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Isbrytaren 46	2000-03-15	Stockholm

Adress: Igeldammsgatan 20 112 49 Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde 2022 uppgår till 82 700 tkr.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten nybyggdes 1932 och består av ett flerbostadshus i sex våningar.

Fastighetens totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1729 kvadratmeter, varav 1573 kvadratmeter utgör bostadsrätter och 156 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Verksamhet i lokalerna

	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Kontor	29 kvm	2025-09-30
Kontor	127 kvm	2025-11-30

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Utförda underhåll

År

Ny tvättmaskin	2023
Stampolning av huvudstam samt in till lägenheterna	2023
Mindre underhåll tak	2023
Installation fiber	2022
OVK	2022
Målning av hisskorg	2020
Målning av samtliga fönster utvändigt	2019
Energideklaration upprättad	2019
Stampolning av huvudstam samt in till lägenheterna	2018
Radonmätning	2018
OVK, fler fönsterventiler samt byte till tallrikventiler	2017
Målning av grovsoprum som gjordes om till barnvagnsrum	2017
Installerat 28 cykelpollare på innergård	2016
Ny grind till innergård	2016
Byte lås grovsoprum	2015
Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2014
Nya postboxar	2014
Ny tvättmaskin samt torktumlare	2014
Målning av yttertak samt fönster lokaler	2014
Målning av räcken och fönstr på våning 6	2014
Värmeväxlare inköpt och installerad	2013
Fasad renoverad	2012
Renovering tätskikt kungsbalkong	2006
Målning av fönster invändigt	2005
Rör och elstammar bytta	1995
Fasad och entré färgsattes enligt ursprungligt skick	1995
Nytt soprum och grovsoprum	1992

Planerade underhåll

År

Installation av nya armaturer och belysning (LED) trapphus	2024
Balkongrenovering	2024/2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Fastighetsservice	BK Fastighetsservice AB
Städning	Ren Standard i Stockholm AB
Entrémattor	Berendsen
Hissjour/service	Kone Hissar
Bredband/TV	Owinit

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 28 st
Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 38 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 3 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 36 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Föreningens policy för andrahandsuthyrning framgår även av stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning (efter stämman):

Carl-Jonas Anjou Lindskog	Ledamot	Ordförande
Alexander Lindqvist	Ledamot	
Emil Stighäll	Ledamot	
Monika Jachimowska	Ledamot	
Erik Hollander	Ledamot	
Jakob Fries	Ledamot	
Olof Isacsson Åberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen respektive två av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor Robert Lundström, Revideco AB

Valberedning

Berit Nygren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fått en ny sammansättning efter stämman 2023.

Avgifterna höjdes med 20% juli 2023 för att säkerhetsställa fortsatt god ekonomi i föreningen med hänsyn till ökade kostnader och framtida underhåll.

Under året har stamspolning utförts, små putsskador på fasad åtgärdats, mindre takarbete utförts och ny tvättmaskin inköpts.

Brandbesiktning gjordes i slutet av året där kompletterande tätning av brandcell planeras 2024.

Representanter från styrelsen begärde förhandling med Stockholm Exergi angående höjning av fjärrvärmepriset, där parterna inte var överens om orsakerna till höjningen var skäliga.

Föreningen tecknade ett avtal för fastighetsskötsel med Nabo som träder i kraft 1 februari 2024. Utöver det tecknades även ett avtal med Boappa för digital tvättstugebokning och dokumenthantering.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 80 645 kronor under verksamhetsåret. Föreningen hade under året avskrivningar på totalt 267 718 kronor som påverkade resultatet negativt.

Årsavgifter

Beslut om eventuell höjning av medlemsavgifter utvärderas löpande av styrelsen, det finns i nuläget inget beslut om avgiftshöjning under 2024. Föreningen har sedan 2023 ett gemensamt gruppavtal för internet och kabel-tv vilket innebär att varje lägenhet betalar en avgift på 200 kr per månad utöver årsavgiften.

Föreningens lån

Föreningen har två lån hos Handelsbanken som vid årsskiftet uppgick till 5 846 624 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10. Föreningens lån förhandlades om i början av 2022, det ena lånet har numera en bindningstid på 3 år respektive 1 år. Amorteringen som tidigare varit pausad har under året återstartats.

Uppgiftsskyldighet

Föreningens löpande kostnader har som förväntat fortsatt varit höga 2023. De ökade kostnaderna har finansierats av högre intäkter från tecknade hyresavtal och tidigare avgiftshöjning. Det löpande underhållet finansieras i nuläget av föreningens likvida medel. Bindningstiden för ett av föreningens lån går ut 2025 vilket med all sannolikhet kommer medföra en ökad räntekostnad.

Större underhållposter finns med i kostnadskalkylen efter 2024, vilket kan medföra att nya lån tecknas.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 452	1 040	1 071	1 015	961
Resultat efter finansiella poster (tkr)	81	-653	-118	-62	-485
Soliditet (%)	75	75	76	77	76
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	582	490	444	409	408
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	3 717	3 725	3 780	3 860	3 900
Skuldsättning per kvm totalyta*	3 382	3 389	0	0	0
Sparande per kvm (kr)*	192	20	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	6	8	0	0	0
Energikostnad (kr)*	229	205	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	61	72	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 432 780	4 882 310	2 221 301	-6 074 873	-653 185	19 808 333
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-653 185	653 185	0
Förändring under året	0	0	248 100	-248 100	80 645	80 645
Belopp vid årets utgång	19 432 780	4 882 310	2 469 401	-6 976 158	80 645	19 888 978

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad resultat	-6 976 158
årets vinst	80 645
	-6 895 513

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	248 100
i ny räkning överföres	-7 143 613
	-6 895 513

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 452 253	1 039 669
Övriga rörelseintäkter	2	48 507	32 105
Summa rörelseintäkter		1 500 760	1 071 774
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-527 771	-679 664
Driftskostnader	4	-351 205	-296 174
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-93 152	-347 680
Personalkostnader	6	-50 322	-48 599
Avskrivningar	7	-267 718	-266 589
Summa rörelsekostnader		-1 290 168	-1 638 706
Rörelseresultat		210 592	-566 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 459	-59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 406	-86 194
Summa finansiella poster		-129 947	-86 253
Resultat efter finansiella poster		80 645	-653 185
Årets resultat		80 645	-653 185

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	24 685 996	24 952 585
Inventarier, verktyg och installationer	9	66 630	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 752 626	24 952 585

Summa anläggningstillgångar

24 752 626

24 952 585

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		353 066	156 354
Övriga fordringar		2 828	47 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 680	13 207
Summa kortfristiga fordringar		380 574	216 581

Kassa och bank

Kassa och bank		1 476 839	1 221 498
Summa kassa och bank		1 476 839	1 221 498
Summa omsättningstillgångar		1 857 413	1 438 079

SUMMA TILLGÅNGAR

26 610 039

26 390 664

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 315 090

24 315 090

Fond för yttre underhåll

2 469 401

2 221 301

Summa bundet eget kapital

26 784 491

26 536 391

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-6 976 158

-6 074 873

Årets resultat

80 645

-653 185

Summa ansamlad förlust

-6 895 513

-6 728 058

Summa eget kapital

19 888 978

19 808 333

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

3 433 750

3 433 750

Övriga skulder

141 600

141 600

Summa långfristiga skulder

3 575 350

3 575 350

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 412 874

2 425 000

Leverantörsskulder

138 436

78 687

Skatteskulder

13 653

9 485

Övriga skulder

67 711

35 322

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

513 037

458 487

Summa kortfristiga skulder

3 145 711

3 006 981

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 610 039

26 390 664

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	80 645	-653 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	267 718	266 589
Betald skatt	1 479	-481

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

349 842 -387 077

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-196 712	195 603
Förändring av kortfristiga fordringar	35 408	-39 976
Förändring av leverantörsskulder	59 749	7 852
Förändring av kortfristiga skulder	86 939	2 362

Kassaflöde från den löpande verksamheten

335 226 -221 236

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-67 759	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-67 759 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/lösta lån	-12 126	39 100
------------------------	---------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-12 126 39 100

Årets kassaflöde

255 341 -182 136

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 221 498	1 403 634
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 476 839 1 221 498

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnation	5 år
Inventarier	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	848 616	771 469
Hyror lokaler	536 437	268 200
Kabel-TV och internet	67 200	0
	1 452 253	1 039 669

I årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 575	11 570
Övriga ersättningar och intäkter	6 077	3 017
Ersättning andrahandsuthyrning	22 334	17 519
Erhållna staliga bidrag	13 521	0
	48 507	32 106

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-79 581	-255 253
El	-60 090	-79 975
Värme	-262 944	-232 741
Vatten och avlopp	-72 564	-42 164
Sophämtning/renhållning	-52 591	-69 531
	-527 770	-679 664

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-27 880	-26 701
Besiktning hiss	-1 563	-1 467
Hisservice	-11 256	-20 366
Entrémattor	-8 141	-7 378
Övriga fastighetskostnader	-15 902	-25 056
Fastighetsförsäkring	-32 769	-27 196
Kabel-tv	-29 904	-9 795
F-skötsel	-58 480	-49 196
Fastighetsskatt	-91 492	-89 532
Snöröjning	-26 281	-6 628
Besiktningsskostnader	-10 913	-30 987
Bredband	-36 624	-1 871
	-351 205	-296 173

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-30 618	-26 931
Rådgivning	-1 841	-64 857
Fastighetsförvaltning	-54 727	-49 373
Möteskostnader	-1 811	-688
Bankkostnader	-3 295	-3 123
nedskrivning av kundfordringar till följd av kundförlust	0	-187 524
Advokatkostnader	0	-14 675
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-860	-510
	-93 152	-347 681

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-38 775	-36 980
Lagstadgade sociala avgifter	-11 547	-11 619
	-50 322	-48 599

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-266 589	-266 589
Inventarier	-1 129	0
	-267 718	-266 589

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	30 109 400	30 109 400
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	30 109 400	30 109 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 156 815	-4 890 226
Årets avskrivningar enligt plan	-266 589	-266 589
Utgående avskrivning enligt plan	-5 423 404	-5 156 815
Planenligt restvärde vid årets slut	24 685 996	24 952 585
Taxeringsvärde		
Byggnad	31 494 000	31 494 000
Mark	51 206 000	51 206 000
	82 700 000	82 700 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	4 700 000	4 700 000
	82 700 000	82 700 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	177 249	177 249
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	177 249	177 249

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-177 249	-177 249
Utgående avskrivning enligt plan	-177 249	-177 249

Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
--	----------	----------

Fullt avskriven.

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader	21 235 457	21 502 046
Mark	3 450 539	3 450 539
Ombyggnad	0	0
	24 685 996	24 952 585

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	67 759	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 759	0
Ingående avskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 129	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 129	0
Utgående redovisat värde	66 630	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,470	2025-03-01	3 433 750	3 433 750
Stadshypotek	4,770	2024-04-30	2 412 874	2 425 000
			5 846 624	5 858 750
Kortfristig del av långfristig skuld			2 412 874	2 425 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000 15 200 000	15 200 000 15 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm

Carl-Jonas Lindskog
Ordförande

Emil Stighäll

Alexander Lindqvist

Erik Hollander

Jakob Fries

Monika Jachimowska

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Lundström
Auktoriserad revisor