

Signera Årsredovisning 2024 BRF Isbrytaren 46

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 23-arsredovisning-2024-brf-isbrytaren-46.pdf

Size: 230787 byte

Hash value SHA256:

12f17881384181ee644360feaa9b71ee5a9583cc3d8030c0613c0b0a04eaa883

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

Signerat av 5:

MONIKA JACHIMOWSKA

Signerat med BankID 2025-04-25 13:01 Ref: 01966c9b-90a8-7e83-87db-94aba2455311

Emil Micael Stighäll

Signerat med BankID 2025-04-25 16:34 Ref: 01966d5e-b38d-7685-9c2a-1dba2a0ac89a

JAKOB FRIES

Signerat med BankID 2025-04-26 14:26 Ref: 01967210-092b-7fb3-9833-9b6dd4bc423a

ALEXANDER MAGNUS ERIK LINDQVIST

Signerat med BankID 2025-04-27 21:42 Ref: 019678c5-9d56-79c5-8976-55be86e13a93

ROBERT LUNDSTRÖM

Signerat med BankID 2025-04-29 09:39 Ref: 0196807c-6ad5-7e69-a7b6-2ad9f8629845

Årsredovisning

för

BRF Isbrytaren 46

769603-5786

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Isbrytaren 46 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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	Yta	Löptid
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

Sopsortering/matavfall	2024
Mindre underhåll hiss	2024
Brandbesiktning samt genomförda åtgärder	2024
Installation av tillhållarlås	2024
Installation av ny belysning (LED) trapphus	2024
Ny tvättmaskin	2023
Stampsolning 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
Stampsolning 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

Målning av soprum och Barnvagnsrum	2025
Balkongrenovering	2025/2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Leverantör

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

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 28 st
Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 36 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 8 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 6 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 38 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 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):

Emil Stighäll	Ledamot	Ordförande
Alexander Lindqvist	Ledamot	
Monika Jachimowska	Ledamot	
Jakob Fries	Ledamot	
Charlotte Ihrmark	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen respektive två av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor Robert Lundström, Revideco AB

Valberedning

Vanessa Loberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera underhållsåtgärder och förbättringar. En brandbesiktning har genomförts, och nödvändiga åtgärder har vidtagits för att säkerställa efterlevnad av gällande brandskyddsregler. Tillhållarlås har installerats för ökad säkerhet. Belysningen i fastigheten har förbättrats, och både hissbesiktning och en övergripande statuskontroll av hissarna har genomförts.

För att främja en mer effektiv avfallshantering har sopsorteringen setts över och förbättrats. Projektering för en framtida balkongrenovering har påbörjats. Mindre underhåll av taket har också genomförts, inklusive ommålning av vissa delar.

Styrelsen har vidare beslutat om en ny policy för andrahandsuthyrning samt uppdaterade rutiner för renoveringar, i syfte att tydliggöra processen.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och kassaflöde

Årets resultat uppgick till - 28 734 kronor under verksamhetsåret. Föreningen hade under året avskrivningar på totalt 280 141 kronor som påverkade resultatet negativt.

Föreningen hade ett positivt kassaflöde föra året om 209 110 kr och likvida medel på 1 685 949 kr.

Ekonomiskt resultat

Bostadsrättsföreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott på -28 734 kr. Detta beror främst på ökade driftskostnader, större underhållsåtgärder och högre räntekostnader.

Föreningen har fortsatt en stabil ekonomi och följer noggrant utvecklingen för att säkerställa långsiktig hållbarhet. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att balansera framtida resultat och säkerställa en god ekonomisk förvaltning.

Årsavgifter

Beslut om eventuell höjning av medlemsavgifter utvärderas löpande av styrelsen, det finns i nuläget inget beslut om avgiftshöjning under 2025. 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 5 814 624 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10. Föreningen amorterar på ett av lånen.

Uppgiftsskyldighet

Föreningens löpande kostnader har som förväntat fortsatt varit höga 2024. De ökade kostnaderna har till största delen finansierats av högre intäkter från tecknade hyresavtal och tidigare gjorda avgiftshöjningar. 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 underhållsposter finns med i kostnadskalkylen framöver, 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 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 566	1 452	1 040	1 071	1 015
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29	81	-653	-118	-62
Soliditet (%)	75	75	75	76	77
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	631	582	490	444	409
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	3 697	3 717	3 725	3 780	3 860
Skuldsättning per kvm totalyta*	3 363	3 382	3 389	0	0
Sparande per kvm (kr)*	210	192	20	0	0
Räntekänslighet (%)*	6	6	8	0	0
Energikostnad (kr)*	238	229	205	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	62	61	72	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	2 469 401	-6 976 158	80 645	19 888 978
Disp av föreg års resultat	0	0	0	80 645	-80 645	0
Förändring under året	0	0	248 100	-248 100	-28 734	-28 734
Belopp vid årets utgång	19 432 780	4 882 310	2 717 501	-7 143 613	-28 734	19 860 244

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad resultat	-7 143 613
årets förlust	-28 734
	-7 172 347

behandlas så att	
Ianspråktagande av yttre fond	-112 434
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	248 100
i ny räkning överföres	-7 308 013
	-7 172 347

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 565 569	1 452 253
Övriga rörelseintäkter	2	25 970	48 507
Summa rörelseintäkter		1 591 539	1 500 760
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-699 198	-527 771
Driftskostnader	4	-342 955	-351 205
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-99 336	-93 152
Personalkostnader	6	-52 500	-50 322
Avskrivningar	7	-280 141	-267 718
Summa rörelsekostnader		-1 474 130	-1 290 168
Rörelseresultat		117 409	210 592
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 856	11 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 999	-141 406
Summa finansiella poster		-146 143	-129 947
Resultat efter finansiella poster		-28 734	80 645
Årets resultat		-28 734	80 645

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 419 407	24 685 996
Inventarier, verktyg och installationer	9	53 078	66 630
Summa materiella anläggningstillgångar		24 472 485	24 752 626
Summa anläggningstillgångar		24 472 485	24 752 626
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		334 799	353 066
Övriga fordringar		4 714	2 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 890	24 680
Summa kortfristiga fordringar		379 403	380 574
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 685 950	1 476 839
Summa kassa och bank		1 685 950	1 476 839
Summa omsättningstillgångar		2 065 353	1 857 413
SUMMA TILLGÅNGAR		26 537 838	26 610 039

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 315 090	24 315 090
Fond för yttre underhåll		2 717 501	2 469 401
Summa bundet eget kapital		27 032 591	26 784 491
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 143 613	-6 976 158
Årets resultat		-28 734	80 645
Summa ansamlad förlust		-7 172 347	-6 895 513
Summa eget kapital		19 860 244	19 888 978
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	3 433 750
Övriga skulder		141 600	141 600
Summa långfristiga skulder		141 600	3 575 350
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 814 624	2 412 874
Leverantörsskulder		101 854	138 436
Skatteskulder		6 531	13 653
Övriga skulder		64 129	67 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		548 856	513 037
Summa kortfristiga skulder		6 535 994	3 145 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 537 838	26 610 039

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-28 734	80 645
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		280 141	267 718
Betald skatt		-9 008	1 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		242 399	349 842
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		18 267	-196 712
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 211	35 408
Förändring av leverantörsskulder		-36 582	59 749
Förändring av kortfristiga skulder		32 237	86 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten		241 110	335 226
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-67 759
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-67 759
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/lösta lån		-32 000	-12 126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 000	-12 126
Årets kassaflöde		209 110	255 341
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 476 839	1 221 498
Likvida medel vid årets slut		1 685 949	1 476 839

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

	2024	2023
Årsavgifter	925 762	848 616
Hyror lokaler	572 607	536 437
Kabel-TV och internet	67 200	67 200
	1 565 569	1 452 253

I årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 758	6 575
Övriga ersättningar och intäkter	2 500	6 077
Ersättning andrahandsuthyrning	16 712	22 334
Erhållna staliga bidrag	0	13 521
	25 970	48 507

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-216 720	-79 581
El	-51 366	-60 090
Värme	-284 118	-262 944
Vatten och avlopp	-76 306	-72 564
Sophämtning/renhållning	-70 687	-52 591
Öresutjämning	-1	0
	-699 198	-527 770

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-29 223	-27 880
Besiktning hiss	-17 116	-1 563
Hisservice	-18 637	-11 256
Entrémattor	-8 670	-8 141
Övriga fastighetskostnader	-24 888	-15 902
Fastighetsförsäkring	-33 756	-32 769
Kabel-tv	-29 904	-29 904
F-skötsel	-46 764	-58 480
Fastighetsskatt	-92 640	-91 492
Snöröjning	-4 733	-26 281
Besiktningsskostnader	0	-10 913
Bredband	-36 624	-36 624
	-342 955	-351 205

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-27 679	-30 618
Rådgivning	-3 756	-1 841
Fastighetsförvaltning	-58 301	-54 727
Möteskostnader	-4 400	-1 811
Bankkostnader	-3 599	-3 295
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 600	-860
	-99 335	-93 152

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-39 949	-38 775
Lagstadgade sociala avgifter	-12 551	-11 547
	-52 500	-50 322

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-266 589	-266 589
Inventarier	-13 552	-1 129
	-280 141	-267 718

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-5 423 404	-5 156 815
Årets avskrivningar enligt plan	-266 589	-266 589
Utgående avskrivning enligt plan	-5 689 993	-5 423 404
Planenligt restvärde vid årets slut	24 419 407	24 685 996
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	20 968 868	21 235 457
Mark	3 450 539	3 450 539
Ombyggnad	0	0
	24 419 407	24 685 996

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 759	0
Inköp	0	67 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 759	67 759
Ingående avskrivningar	-1 129	0
Årets avskrivningar	-13 552	-1 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 681	-1 129
Utgående redovisat värde	53 078	66 630

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,470	2025-03-01	3 433 750	3 433 750
Stadshypotek	3,940	2025-01-30	2 380 874	2 412 874
			5 814 624	5 846 624
Kortfristig del av långfristig skuld			5 814 624	2 412 874

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 200 000 15 200 000	15 200 000 15 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen tecknat nya förlängningsavtal med båda hyresgästerna på tre år vardera efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm

Emil Stighäll
Ordförande

Alexander Lindqvist

Monika Jachimowska

Jakob Fries

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Lundström
Auktoriserad revisor