

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Iskarnevalen SBCs

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Ella Karin Molin	Ordförande
Jenny Rebecka Brindon	Sekreterare
Lars Gunnar Nord	Ledamot
Ulf Lennart Wedlund	Ledamot

Melanie K Figueiredo Cnattingius	Suppleant	Avflyttad
Alazar Tsegai	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Jennel	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik From	Suppleant Extern	Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Phyllis Håxell
Ebba Sääf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ISKARNEVALEN 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2059.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 233 m², varav 1 233 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

29



1 rok

3

2 rok

0

3 rok

0

4 rok

0

5 rok

0

>5 rok

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykel/barnvagnsrum
Soprum/Återvinningsrum

Handwritten signatures and initials:
↑
Lms.
M

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongmöbler inköpta lika till alla våningsplan	2019	Till fyra gemensamma balkonger
Taksäkerhet kompletterad	2018	
Torktumlare reparerad	2018	
Träd fällda	2017	
Fågelsäkring av fastigheten	2017	
Radonmätning	2017	
Indragning av fiber till lägenheter	2015	Avtal slutet med Ownit
Byte av utrustning i tvättstugan	2015	
Sätta upp staket mot tunnelbanan	2014	
Byte av värmeväxlare	2014	
sanerat klotter	2013 - 2014	
Indragen fiber till huset	2013	
Översyn av hiss	2013	
Postboxar	2013	
Byte av tvättmaskin	2012	
Diverse mindre reparationer	2012	
målning	2009	del av fasad samt trapphus
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn värmesystem och utrustning för vattenbesparing	2020	
Byte termostatventiler	2020	Om översynen så visar
Målningskomplettering takdetaljer	2020	
Byte av frånluftsfläkt till ventilation	2020	Besiktigas före beslut
Målning hissdörrar	2020	
Byte till energisnåla LED-armaturer i allmänna- och fastighetsutrymmen	2021	Energibesparingsåtgärd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och Internetleverantör	Comhem Internet Cable TV-utbud: Uppsagt till 2021
Internet uppkopplingstyp	OWNIT Bredband samt fiber
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB / Uppsagt för omförhandling
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB / Uppsagt för omförhandling
Fjärrvärme	Fortum
Underhåll av hiss	I.T.K. AB
Tomträttsavtal	Stockholms kommun
Avfallshantering återvinning	Veolia

Föreningens ekonomi

Föreningens styrelse genomför nu genomgripande analyser av orsaker till vår höga energiförbrukning och våra höga driftskostnader, samt alltför höga förvaltningskostnader. Målet är att utifrån resultatet av analyserna ska en långsiktig flerårsbudget upprättas

Budget för 2020 tar inte hänsyn till att besparingar förväntas utifrån den ekonomiska analys som gjorts

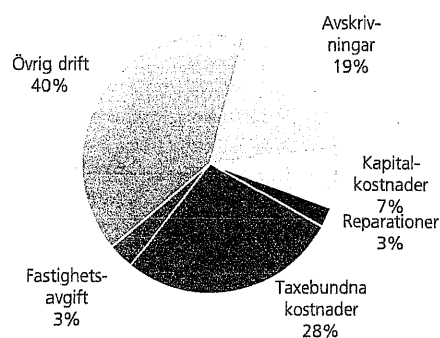
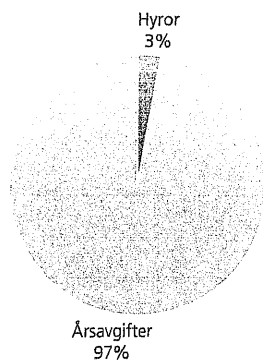
Avsikten är att försöka behålla nuvarande avgiftsnivåer genom att sänka kostnaderna. Utfallet av analyserna påverkar kommande avgiftsnivåer

Föreningens underhållsplan upprättades 2017 och löper fram till 2046. Kostnaderna för åtgärderna i underhållsplanen ska inkluderas i den budget, som de ekonomiska analyserna ska resultera i för kommande år

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	455 696	243 270
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 230 448	1 192 495
Finansiella intäkter	168	58
Minskning kortfristiga fordringar	86	0
Ökning av långfristiga skulder	0	154
Ökning av kortfristiga skulder	0	43 946
	1 230 702	1 236 653
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	947 653	928 436
Finansiella kostnader	94 930	95 449
Ökning av kortfristiga fordringar	0	342
Minskning av kortfristiga skulder	25 489	0
	1 068 072	1 024 227
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	618 326	455 696
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	162 630	212 426

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials, including "Ums." and "Ums.".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltingsavtal med SBC uppsagt för omförhandling. Avslutas 2020-12-31 om inte nytt avtal tecknats. Styrelsen har träffat SBC i frågan

Anbud från flera olika förvaltare infordrade

Anbud på energibesparande åtgärder infordrade

Anbud på stamspolning infordrade

Comhemavtalet uppsagt. TV-utbudet går att nå via internet på fiber från OWNIT

Skolbygget påverkar vår östra parkering som nu är provisoriskt flyttad.

Skolbygget har givit upphov till besiktning före och efter sprängning.

Möten och telefonsamtal med representanter för SISAB och skolbyggets byggledare har skett flera gånger

SISAB begär ändring av servitutet hos Lantmäteriet för vår östra parkering, som ligger på skolans mark. Den nya skolbyggnaden påverkar placeringen av våra p-platser

Ekonomisk analys har skett med utomstående expert, då våra kostnader är mycket för höga

Energibesiktning genomförd. Mycket hög energiförbrukning konstaterad

Utemöbler inköpta till gemensamma balkonger på alla våningsplan

Rutiner för soprum och tvättstugor framtagna och anslagna i respektive utrymme

Styrelsen har hållit 11 styrelsemöten

Styrelsen har deltagit i styrelseutbildningar och informationskvällar hos SBC

Styrelsen har besökt mässor och träffat förvaltare och leverantörer av fastighetstjänster

Handwritten signatures and initials:
TM
AN
WS

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	969	979	967	967
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 184	8 573	8 573	8 691
Elkostnad/m ² totalyta	49	49	43	40
Värmekostnad/m ² totalyta	159	167	171	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	39	37	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	77	127	144
Soliditet (%)	49	49	49	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-56	-75	-266	-21
Nettoomsättning (tkr)	1 230	1 189	1 167	1 158

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 233 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 988 640	0	0	8 988 640
Upplåtelseavgifter	835 000	0	0	835 000
Fond för yttre underhåll	897 655	91 800	0	805 855
S:a bundet eget kapital	10 721 295	91 800	0	10 629 495
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-800 988	-91 800	-75 272	-633 916
Årets resultat	-55 907	-55 907	75 272	-75 273
S:a ansamlad förlust	-856 896	-147 707	0	-709 188
S:a eget kapital	9 864 399	-55 907	0	9 920 307

Handwritten signatures and initials:
TUM
AW
MS
MP

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-55 907
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-709 188
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 800
summa balanserat resultat	-856 895

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-856 895
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

EM
Ans.
M

M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 230 398	1 189 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50	3 019
Summa rörelseintäkter		1 230 448	1 192 495
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-693 723	-645 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 475	-243 294
Personalkostnader	Not 6	-36 454	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 941	-243 941
Summa rörelsekostnader		-1 191 593	-1 172 377
RÖRELSERESULTAT		38 855	20 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 930	-95 449
Summa finansiella poster		-94 762	-95 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-55 907	-75 273
ÅRETS RESULTAT		-55 907	-75 273

Balansräkning

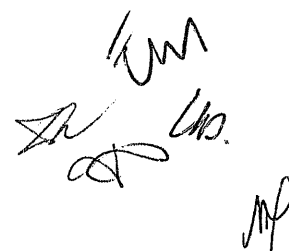
TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 487 035	19 708 676
Maskiner	Not 9	21 789	44 089
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 508 824	19 752 764
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 511 624	19 755 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 434
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	563 440	399 294
Summa kortfristiga fordringar		563 440	400 728
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		56 664	56 832
Summa kassa och bank		56 664	56 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		620 104	457 560
SUMMA TILLGÅNGAR		20 131 728	20 213 124

EM
Ans.
A

MS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 823 640	9 823 640
Fond för yttre underhåll	Not 13	897 655	805 855
Summa bundet eget kapital		10 721 295	10 629 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-800 988	-633 916
Årets resultat		-55 907	-75 273
Summa fritt eget kapital		-856 896	-709 188
SUMMA EGET KAPITAL		9 864 399	9 920 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 091 000	10 091 000
Summa långfristiga skulder		10 091 000	10 091 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		60 336	63 191
Skatteskulder		0	126
Övriga skulder		2 400	22 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	113 592	115 938
Summa kortfristiga skulder		176 328	201 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 131 728	20 213 124



 Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including what appears to be 'LUM', 'LMS', and 'MP'.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Kabel-TV	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 194 765	1 152 097
Hyror parkering moms	10 400	16 800
Hyror parkering	25 218	20 440
Öresutjämning	15	139
	1 230 398	1 189 476

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	50	3 019
	50	3 019

UM
SU
MS.
MP

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 890	8 769
	Myndighetstillsyn	12 775	0
	Gemensamma utrymmen	327	0
	Garage	259	0
	Gård	1 095	0
	Serviceavtal	3 800	3 664
	Förbrukningsmateriel	2 007	0
	Teleport/hissanläggning	2 929	2 825
		32 082	15 258
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 810	28 682
	Lås	169	250
	VVS	3 364	0
	Ventilation	15 700	0
	Elinstallationer	0	11 183
	Skador/klotter/skadegörelse	0	519
		32 043	40 634
	Taxebundna kostnader		
	El	60 202	60 578
	Värme	195 478	206 021
	Vatten	62 769	47 807
	Sophämtning/renhållning	38 392	33 419
		356 841	347 825
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 828	35 716
	Tomträttsavgäld	126 800	83 000
	Kabel-TV	19 283	30 963
	Bredband	49 536	49 536
		231 447	199 215
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 310	42 784
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	693 723	645 716

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Revisionsarvode extern revisor	15 816	15 875
	Föreningskostnader	6 485	475
	Fritids- och trivselkostnader	1 658	0
	Studieverksamhet	3 563	0
	Förvaltningsarvode	176 890	171 500
	Administration	2 747	985
	Korttidsinventarier	5 381	0
	Konsultarvode	0	49 824
		217 475	243 294

EM
SA
Chs.
MP

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	6 454	9 426
		36 454	39 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	215 503	215 503
	Förbättringar	6 138	6 138
	Maskiner	22 300	22 300
		243 941	243 941

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	21 777 241	21 777 241
	Utgående anskaffningsvärde	21 777 241	21 777 241
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 068 565	-1 846 925
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 640	-221 640
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 290 206	-2 068 565
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 487 035	19 708 676
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	6 400 000
		30 600 000	19 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	30 600 000	19 800 000
		30 600 000	19 800 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Handwritten signatures and initials:
 SW
 U.S.
 ME

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 581	145 581
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 581	145 581
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-101 492	-79 192
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 300	-22 300
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-123 792	-101 492
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 789	44 089

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 613	3 613
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 613	3 613
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 613	-3 613
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 613	-3 613
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	430	430
	Skattefordran	1 348	0
	Klientmedel hos SBC	561 662	398 864
		563 440	399 294

Handwritten signatures and initials:
 @ TM
 @ U.S.
 MP

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	805 855	808 955
	Reservering enligt stadgar	91 800	59 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-62 500
	Vid årets slut	897 655	805 855

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Danske Bank	0,940 %	10 091 000	10 091 000	2021-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 091 000	10 091 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			10 091 000	10 091 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 091 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 130 000	13 130 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	15 000	15 000
	Sociala avgifter	4 713	4 713
	Ränta	263	792
	Avgifter och hyror	93 616	95 433
		113 592	115 938

Em
SA
MS
MS

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Energibesparande åtgärder ska identifieras och genomföras

Målning hissdörrar

Kontroll och eventuell målning av plåtdetaljer på tak

Målningsbättring erfordras av stålstomme för loftgångstak

Målningskador i trapphus bättras i avvaktan på senare planerad helmålning

Besiktning av frånluftsfläktar för eventuell åtgärd

Klotter saneras

Stampolning ska genomföras i alla bostäder och dess avloppstammar

Altaner och avskiljande konstruktioner ska oljas med träolja på gemensam städ-och arbetsdag


Fun
St
ms.
MP

Styrelsens underskrifter

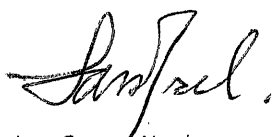
HÄGERSTEN den 15/3 2020



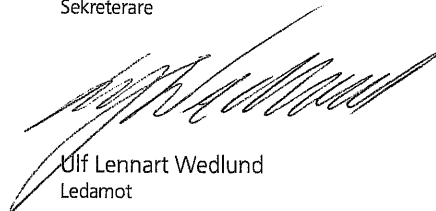
Ella Karin Molin
Ordförande



Jenny Rebecka Brindon
Sekreterare



Lars Gunnar Nord
Ledamot



Ulf Lennart Wedlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/3 2020



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

