

Årsredovisning 2021

BRF ISBRYTAREN 37

716419-3430



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ISBRYTAREN 37

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har bland annat till uppdrag att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter. Styrelsen ska tillse att föreningens ekonomi är god genom att hantera underhåll och förvaltning av fastigheten samt fastställa årsavgifter.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storlek på avsättning till föreningens fond för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan därför variera från år till år beroende på varierande behov av åtgärder.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034, i nuläget är inga större underhåll är planerade för de närmaste åren. Finansiella medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Information om avsättningens storlek finns i fondnoten.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1985-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 1 885 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 1 rok: 21
- 2 rok: 9
- 3 rok: 6
- 4 rok: 1

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Föreningen har också en försäkring (Trygghetspaket flerfamiljshus) hos Anticimex AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns tecknad.

Styrelsens sammansättning

Sofie Eliasson, Ordförande
Benjamin Hasselquist, Ledamot
Alexandra Carlsson, Ledamot
Olle Ringstedt, Ledamot
Lars-Ola Lundqvist, Ledamot
John Waldenström, Ledamot
Marcus Witting, Ledamot

Valberedning

Elin Stojj
Lukas Arvidsson

Revisorer

Elin Stojj
Lukas Arvidsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Tvättstuga
Källarförråd
Innergård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2070. Följande underhåll har utförts eller planeras:

Genomfört:

- Stampsolning 2021
- Renovering tätskikt vädringsbalkonger 2021
- Renovering av trapphus 2020
- Målning av yttersida på utvalda fönster 2020
- Förbättringsåtgärder ventilation 2019
- OVK 2018
- Energideklaration 2018
- Uppdatering av underhållsplan 2018
- Radonmätning 2018
- Byte av tvättmaskin 2017
- Ommålning av tvättstuga 2017
- Renovering av yttertak 2017
- Bygge av nya källarförråd 2017
- Byte av avloppsstammar i källaren 2017

- Byte av torktumlare 2017
- Renovering av ytterdörr 2016
- Stamspolning 2016
- Klotterskydd av fasad 2016
- Ommålning av fönster 2016
- Värmejustering 2015
- Renovering/upprustning av hissmaskineri 2015
- Justering av stuprör 2015
- Installation av värmekablar i stuprör 2014
- Omputsning av fasad 2011
- Renovering kungsbalkonger 2011
- Installation av balkonger 2009-2010
- Nya VA-stammar 1993

Planerat

- Mindre förbättringsåtgärder i anslutningen till husets fasad

Föreningens ekonomi

I februari 2021 sänktes månadsavgifterna med 2%, och i januari 2020 sänktes månadsavgifterna med 3%. Styrelsen har under året omförhandlat föreningens lån samt gjort en större amortering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering tätskikt vädringsbalkonger

Tätskikt på samtliga vädringsbalkonger renoverades.

Stamspolning

Stamspolning utfördes.

Förbättringar innergården

Planteringar och diverse förbättringsåtgärder genomfördes.

Underhållsplan

En ny underhållsplan som sträcker sig fram till år 2070 togs fram.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 170	1 216	1 314	1 382
Resultat efter fin. poster	-87	-124	1	355
Soliditet, %	33	32	32	31
Yttre fond	562	671	457	348
Taxeringsvärde	71 200	71 200	71 200	48 200
Bostadsyta, kvm	1 885	1 885	1 885	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587	597	617	676
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 130	3 243	3 448	3 608
Genomsnittlig skuldränta, %	0,47	0,57	0,74	-
Belåningsgrad, %	74,47	76,78	81,24	84,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	3 295	-	-	3 295
Upplåtelseavgifter	3 350	-	-	3 350
Fond, yttre underhåll	671	-	-109	562
Balanserat resultat	-4 134	-124	109	-4 149
Årets resultat	-124	124	-87	-87
Eget kapital	3 058	0	-87	2 971

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 149
Årets resultat	-87
Totalt	-4 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	701
Att från yttre fond i anspråk ta	-166
Balanseras i ny räkning	-4 771
	-4 236

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 170	1 216
Rörelseintäkter		0	70
Summa rörelseintäkter		1 170	1 286
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 022	-1 169
Övriga externa kostnader	8	-58	-57
Personalkostnader	9	-77	-116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39	-39
Summa rörelsekostnader		-1 196	-1 381
RÖRELSERESULTAT		-26	-95
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-33	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-28	-36
Summa finansiella poster		-61	-29
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-87	-124
ÅRETS RESULTAT		-87	-124

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 923	7 962
Summa materiella anläggningstillgångar		7 923	7 962
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	13	13
Summa finansiella anläggningstillgångar		13	13
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 936	7 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-60	-1
Övriga fordringar	14	10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55	36
Summa kortfristiga fordringar		5	44
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 180	1 402
Summa kassa och bank		1 180	1 402
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 184	1 446
SUMMA TILLGÅNGAR		9 121	9 421

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 645	6 645
Fond för yttre underhåll		562	671
Summa bundet eget kapital		7 206	7 316

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 149	-4 134
Årets resultat		-87	-124
Summa fritt eget kapital		-4 236	-4 258

SUMMA EGET KAPITAL

2 971 3 058

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	0	5 726
Övriga långfristiga skulder		1	1
Summa långfristiga skulder		1	5 727

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 900	387
Leverantörsskulder		67	92
Skatteskulder		-5	-6
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	185	162
Summa kortfristiga skulder		6 149	636

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 121 9 421

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 37 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	1 106	1 126
Övriga intäkter	64	160
Summa	1 170	1 286

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	9	26
Fastighetsskötsel	1	5
Snöskottning	19	0
Städning	37	30
Trädgårdsarbete	10	1
Övrigt	9	15
Summa	85	77

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Hissar	9	20
Reparationer	9	86
Summa	18	105

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Renovering av vädringsbalkonger	166	0
Stamspolning	33	0
Underhållsplan	38	0
Trapphusrenovering	0	323
Summa	236	323

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	52	30
Sophämtning	47	41
Uppvärmning	347	309
Vatten	53	44
Summa	499	424

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	40	118
Fastighetsförsäkringar	48	44
Fastighetsskatt	54	53
Övrigt	43	25
Summa	184	240

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	31	32
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	25	23
Summa	58	57

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	19	28
Styrelsearvoden	58	88
Summa	77	116

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	28	36
Summa	28	36

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 877	9 877
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 877	9 877
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 914	-1 875
Årets avskrivning	-39	-39
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 953	-1 914
Utgående restvärde enligt plan	7 923	7 962
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 083</i>	<i>2 083</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 200	20 200
Taxeringsvärde mark	51 000	51 000
Summa	71 200	71 200

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	244	244
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>244</u>	<u>244</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-244	-244
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-244</u>	<u>-244</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar	13	13
Summa	<u>13</u>	<u>13</u>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10	10
Summa	<u>10</u>	<u>10</u>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	0	-14
Försäkringspremier	27	25
Förvaltning	13	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12
Summa	<u>55</u>	<u>36</u>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-11-28	0,46 %	5 900	6 113
Summa			<u>5 900</u>	<u>6 113</u>

Varav kortfristig del 5 900

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	9	3
Förutbetalda avgifter/hyror	108	111
Uppvärmning	52	41
Vatten	9	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	5
Summa	185	162

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 318	7 318
Summa	7 318	7 318

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 03 - 13

Ort och datum



Alexandra Carlsson
Ledamot



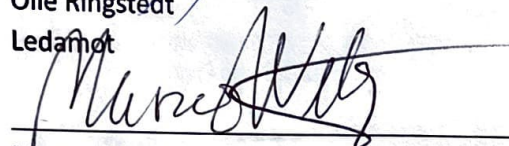
Benjamin Hasselquist
Ledamot



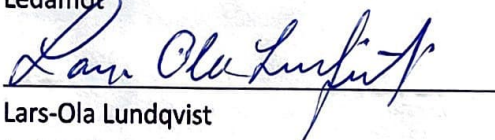
Olle Ringstedt
Ledamot



John Waldenström
Ledamot



Marcus Witting
Ledamot



Lars-Ola Lundqvist
Ledamot



Sofie Eliasson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 01



Elin Stojj
Revisor



Lukas Arvidsson
Revisor

Revisionsberättelse 2021

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 37

Organisationsnummer 716419-3430

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 37

Styrelsens ansvar för årsredovisningen Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Uttalanden Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 37 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-04-01



Elin Stoj



Lukas Arvidsson