



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Isbrytaren 37



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 37

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

#### Grundfakta om föreningen

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

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

#### Styrelsen

Karl Fredrik Axelsson	Ledamot
Nils Henrik Carlstedt	Ledamot
Pu Marika Agnes Clara Fernqvist	Ledamot
Lars Thomas Laurell	Ledamot
Nils Karl Sebastian Löwdahl	Ledamot
Kristina Maria Olsson	Ledamot

Karl David Fange	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Lars-Ola Lundqvist	Ordinarie Intern
Daniel Gustafsson	Ordinarie Intern

### Valberedning

Elin Frenberg  
Axel Zacharoff

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ISBRYTAREN 37	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

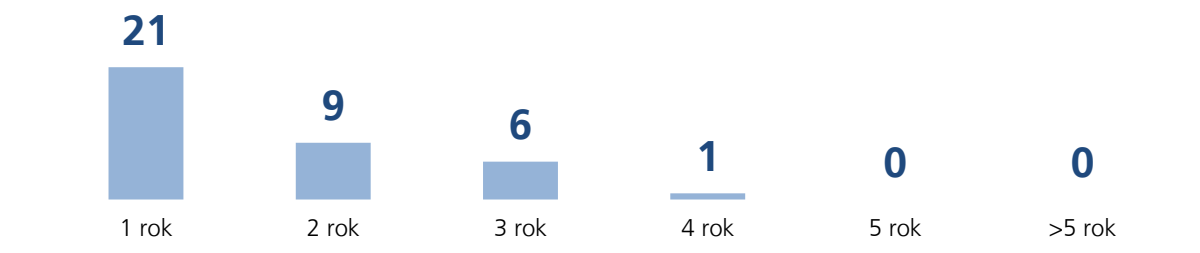
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 792 m<sup>2</sup>. Viden har upplåtits under året och därmed är uppdaterad totalyta 1 883 m<sup>2</sup>.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd  
Tvättstuga  
Källarförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
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
Ommålning av fönster	2016
Ommålning räcken	2016
Stamspolning	2016
Klotterskydd av fasad	2016
Justering av stuprör	2015
Värmejustering	2015
Renovering/upprustning av hissmaskineri	2015
Installation av värmekablar i stuprör	2014
OVK-besiktning	2013
Omputsning av fasad	2011
Renovering kungsbalkonger	2011
Målning av fönster, utvändigt	2010
Installation av balkonger	2009 - 2010
Målning av yttertak	2008
Renovering hissmaskin	2002
Nya VA-stammar	1993
Ny hissmaskin	1989

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Renovering av trapphus	2018
Uppdatering av underhållsplan	2018
Energideklaration	2018
Byte av stamregleringsventiler i värmesystemet	2019
OVK-besiktning	2019

### Övrig information

Föreningen äger fastigheten 37 i kvarteret Isbrytaren. Fastigheten är ett bostadshus med 37 lägenheter och uppfördes 1930-32 efter ritningar av arkitekt R. Bolin. Byggherre var L G Jakobsson och byggmästare J A Edlund. Den nuvarande bostadsrättsföreningen i fastigheten bildades i mitten av 1980-talet.

## Föreningens ekonomi

Bygget av ny lägenhet i tidigare vindsutrymmen avslutades under 2017. Försäljningen av råvinden syns i balansräkningen och medför att årsredovisningen för 2017 får en säregen karaktär då stora engångsbelopp redovisas. För mer information, läs noterna till de olika posterna.

I samband med bygget har även källarutrymmet renoverats och byggts om till källarförråd för alla i huset, avloppsstammarna i källargolvets bytts, nytt cykelförråd inretts och tvättstugan renoverats. Föreningen har investerat i underhåll och renovering av husets väsentliga delar för att säkerställa fortsatt god funktion.

Styrelsen har även under året omförhandlat föreningens lånevillkor och därmed halverat kostnaden i skrivande stund. Tillsammans med intäkterna från försäljningen stärker detta föreningens ekonomi och har bidragit till att avgiften kommer kunna sänkas under 2018. Styrelsen fortsätter under året att se över föreningens kostnader i syfte att sänka dessa.

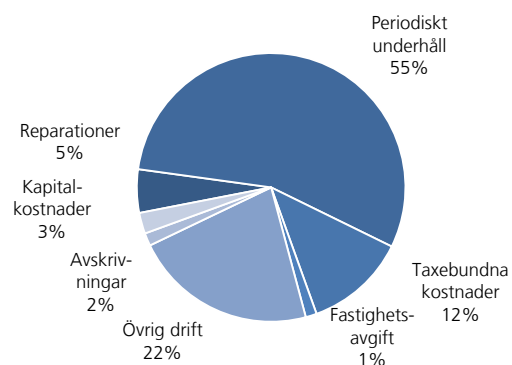
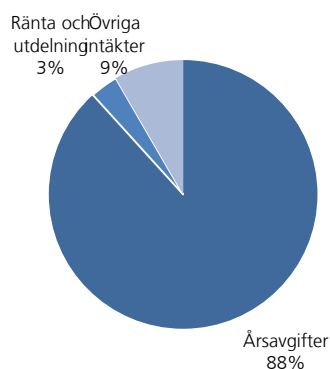
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>742 024</b>	<b>537 219</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 400 861	1 376 002
Finansiella intäkter	48 717	284
Minskning kortfristiga fordringar	257 154	7 199
Medlemsinsatser	3 360 796	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	392 784
	<b>5 067 527</b>	<b>1 776 269</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 127 085	1 206 897
Finansiella kostnader	87 340	106 698
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	235 370
Minskning av långfristiga skulder	0	22 500
Minskning av kortfristiga skulder	348 123	0
	<b>3 562 548</b>	<b>1 571 465</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 247 003</b>	<b>742 024</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 504 980</b>	<b>204 804</b>

\*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 1 315 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Byte av stammar i källaren**

Uppsamlade avloppsstammar, horisontella stammarna, i källaren har under året bytts då deras livslängd passerats. Därmed har alla stammar i huset bytts under modern tid (1993 samt 2017).

### **Byggnation av vindslägenhet**

Färdigställandet av ny lägenhet i föreningen på våning 7, tidigare vindsutrymmet, avslutades under året. Byggnationen har följt tidsplan och är godkänt varmed entreprenören kan gå vidare med en försäljning. Föreningens intäkter ägde rum i samband med överlåtandet av råvinden till entreprenören.

Kapitaltillskottet och ytterligare en medlems årsavgift stärker föreningens ekonomi.

### **Omförhandling av föreningens lånevillkor**

Styrelsen har under året omförhandlat lånevillkoren för föreningens gemensamma lån. I och med detta kunde lånekostnaderna halveras. Den lägre räntan tillsammans med intäkterna från försäljningen av råvinden stärker föreningens ekonomi och bidrar till att avgifterna kommer kunna sänkas under 2018.

### **Upprustning och byggnation av källarförråd**

I samband med försäljningen av råvinden renoverades källarutrymmet upp och samtliga lägenhetsförråd placerades i källaren. Därmed har utnyttjade utrymmen kommit till bättre användning.

### **Renovering av tvättstuga**

Under året har tvättstugan rustats upp och en äldre maskinpark bytts ut mot en ny, mer tids- och energieffektiv maskinpark installerats. Samtidigt har torkkapaciteten förbättrats. Åtgärderna har medfört att tvätttider kan nyttjas mer effektivt och att ytterligare en tvättid kunnat planeras in under tvättdygnet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 4 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	680	705	705	705
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 844	4 039	4 052	4 066
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	14	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	169	173	157	154
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	27	19	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46	60	61	123
Soliditet (%)	27	16	17	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 043	22	-133	70
Nettoomsättning (tkr)	1 355	1 338	1 335	1 336

1 883 m<sup>2</sup>. ytor bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 294 821	11 102	0	3 283 719
Upplåtelseavgifter	3 349 694	3 349 694	0	0
Fond för yttre underhåll	349 229	348 113	-346 997	348 113
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 993 744</b>	<b>3 708 909</b>	<b>-346 997</b>	<b>3 631 832</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 113 822	-348 113	369 100	-2 134 809
Årets resultat	-2 053 761	-2 053 761	-22 103	22 103
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 167 583</b>	<b>-2 401 874</b>	<b>346 997</b>	<b>-2 112 706</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 826 161</b>	<b>1 307 035</b>	<b>0</b>	<b>1 519 126</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 053 761
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 765 709
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-348 113</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 167 583</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>349 229</u>
<b>-3 818 354</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 355 173	1 337 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 688	38 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 400 861</b>	<b>1 376 002</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 763 940	-1 036 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-509 584	-92 647
Personalkostnader	Not 6	-78 222	-78 222
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-40 453	-40 588
Jämförelsestörande poster		-13 091	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 405 290</b>	<b>-1 247 485</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 004 429</b>	<b>128 517</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 717	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 340	-106 698
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 623</b>	<b>-106 414</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 043 052</b>	<b>22 103</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-10 709	0
		<b>-10 709</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 053 761</b>	<b>22 103</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	8 079 066	8 118 035
Pågående byggnation	Not 9	0	235 370
Maskiner och inventarier	Not 10	0	14 575
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 079 066</b>	<b>8 367 980</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	13 200	13 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 200</b>	<b>13 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 092 266</b>	<b>8 381 180</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 257 162	753 819
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 257 162</b>	<b>753 819</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	255 518
		<b>0</b>	<b>255 518</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 257 162</b>	<b>1 009 336</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 349 428</b>	<b>9 390 516</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 644 515	3 283 719
Fond för yttre underhåll	Not 14	349 229	348 113
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 993 744</b>	<b>3 631 832</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 113 822	-2 134 809
Årets resultat		-2 053 761	22 103
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 167 583</b>	<b>-2 112 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 826 161</b>	<b>1 519 126</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 237 945	7 212 945
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 237 945</b>	<b>7 212 945</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	25 000
Leverantörsskulder		165 524	175 052
Skatteskulder		10 760	0
Övriga skulder		0	325 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	109 038	133 393
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>285 322</b>	<b>658 445</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 349 428</b>	<b>9 390 516</b>

## Noter

### 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 ianspråkstagande 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Maskiner	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	1 279 533	1 262 660
Bredbandsintäkter	72 639	72 144
Avgift andrahandsuthyrning	3 000	3 000
Öresutjämning	1	-2
	<b>1 355 173</b>	<b>1 337 802</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fakturerade kostnader	8 653	3 200
Försäkringsersättning	9 900	0
Återbäring försäkringsbolag	27 125	35 000
Övriga intäkter	10	0
	<b>45 688</b>	<b>38 200</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	5 000	0
	Städning entreprenad	16 311	28 922
	Städning enligt beställning	8 125	0
	Hissbesiktning	0	1 809
	Myndighetstillsyn	6 210	5 940
	Gemensamma utrymmen	691	978
	Gård	172	768
	Förbrukningsmateriel	1 734	1 002
	Brandskydd	150	0
		<b>38 393</b>	<b>39 418</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	699
	Tvättstuga	11 002	1 269
	Entré/trapphus	448	1 659
	Lås	38 212	10 012
	VVS	18 193	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 875
	Hiss	0	2 495
	Skador/klotter/skadegörelse	4 038	1 808
	Vattenskada	110 036	8 400
		<b>181 929</b>	<b>28 217</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 697 438	0
	Tvättstuga	227 377	0
	VVS	0	47 000
	Fönster	0	299 997
		<b>1 924 815</b>	<b>346 997</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	27 741	29 004
	Värme	319 052	310 682
	Vatten	44 699	48 426
	Sophämtning/renhållning	36 187	31 673
	Grovsopor	0	16 485
		<b>427 679</b>	<b>436 270</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 164	29 858
	Bredband	109 620	109 620
		<b>143 784</b>	<b>139 478</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 340</b>	<b>45 648</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 763 940</b>	<b>1 036 028</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Juridiska åtgärder	6 250	14 063
	Föreningskostnader	351	731
	Styrelseomkostnader	1 076	627
	Fritids- och trivselkostnader	117	544
	Förvaltningsarvode	65 688	63 929
	Administration	50 111	7 823
	Korttidsinventarier	10 119	0
	Konsultarvode	370 942	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 930
		<b>509 584</b>	<b>92 647</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	59 998	59 998
	Sociala kostnader	18 224	18 224
		<b>78 222</b>	<b>78 222</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	26 287	26 287
	Förbättringar	12 683	12 683
	Maskiner	1 484	1 619
		<b>40 453</b>	<b>40 588</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	13 091	0
		<b>13 091</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	9 876 537	9 876 537	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 876 537</b>	<b>9 876 537</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-1 758 502	-1 719 533	
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 969	-38 969	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 797 471</b>	<b>-1 758 502</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 079 066</b>	<b>8 118 035</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 082 684	2 082 684	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000	
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000	
		<b>46 400 000</b>	<b>46 400 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	46 400 000	46 400 000	
		<b>46 400 000</b>	<b>46 400 000</b>	
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Pågående om- och tillbyggnad	0	235 370	
		<b>0</b>	<b>235 370</b>	
<b>Not 10</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	244 376	244 376	
	Nyanskaffningar		0	
	Utrangering/försäljning	-13 910	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>231 285</b>	<b>244 376</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-229 801	-228 183	
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 575	-1 619	
	Utrangering/försäljning	13 091	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-231 285</b>	<b>-229 802</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>14 574</b>	
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
	<b>Nominellt värde</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Premielån Brandkontoret	0	13 200	0
		<b>13 200</b>	<b>0</b>	<b>13 200</b>

<b>Not 12</b> ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto		10 159	10 154
Skattefordran		0	1 641
Klientmedel hos SBC		2 247 003	742 024
		<b>2 257 162</b>	<b>753 819</b>

<b>Not 13</b> KORTFRISTIGA PLACERINGAR		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
	<b>Nominellt värde</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Nordea International Fund	0	0	0	255 518
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>255 518</b>

<b>Not 14</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Vid årets början		348 113	414 000
Reservering enligt stadgar		348 113	348 113
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-346 997	-414 000
<b>Vid årets slut</b>		<b>349 229</b>	<b>348 113</b>

<b>Not 15</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
Handelsbanken	1,350 %	0	1 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	0	1 440 000	Rörligt
Handelsbanken	1,300 %	0	1 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	0	372 430	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	0	945 515	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	0	980 000	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	0	1 000 000	Rörligt
Handelsbanken	0,640 %	5 500 000	0	2018-11-19
Handelsbanken	0,700 %	1 737 945	0	2018-02-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 237 945</b>	<b>7 237 945</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-25 000	
		<b>7 237 945</b>	<b>7 212 945</b>	

<b>Not 16</b> STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar		7 317 945	7 317 945



<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	5 755	8 364
	Avgifter och hyror	103 283	125 029
		<b>109 038</b>	<b>133 393</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomgång av värmesystemet

Styrelsen har inlett ett arbete att undersöka status av värmesystemet och dess rördragningar. Detta då livslängden för värmestammarna beräknas till ca 80 år. Den tekniska undersökningen kommer ge en klarare bild av vilka kommande åtgärder som behöver vidtas. Arbetet är inplanerat i den kommande underhållsplanen och flerårsbudgeten.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 15 / 3 2018




Karl Fredrik Axelsson  
Ledamot



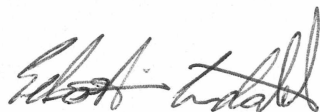
Nils Henrik Carlstedt  
Ledamot



Pu Marika Agnes Clara Fernqvist  
Ledamot



Lars Thomas Laurell  
Ledamot



Nils Karl Sebastian Löwdahl  
Ledamot



Kristina Maria Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2018



Daniel Gustafsson  
Intern revisor



Lars-Ola Lundqvist  
Intern revisor

## Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Isbrytaren

Vi, Daniel Gustafsson och Lars-Ola Lundqvist, är valda internrevisorer i bostadsrättsföreningen Isbrytaren 37, organisationsnummer 716419-3430. Vi avger härmed revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och är upprättat enligt god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens delar.

Vi rekommenderar därför föreningens stämma att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 15/3 2018



Daniel Gustafsson



Lars-Ola Lundqvist