

Årsredovisning 2020

BRF ISBRYTAREN 37

716419-3430



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ISBRYTAREN 37

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

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
Kristina Olsson, Ledamot
Benjamin Hasselquist, Ledamot
Henrik Carlstedt, Ledamot
Alexandra Carlsson, Ledamot

Valberedning

Lukas Arvidsson
Andres Saavedra Pino

Revisorer

Lars-Ola Lundqvist
Lukas Arvidsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Tvättstuga
Källarförråd
Innergård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2035. Följande underhåll har utförts eller planeras:

Genomfört:

- 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

- Stamspolning 2021
- Uppdatering av underhållsplan 2021
- Renovering av vädringsbalkonger 2021

Föreningens ekonomi

I januari 2020 sänktes månadsavgifterna med 3% och i februari 2021 görs en sänkning med 2%. Styrelsen har under 2020 även omförhandlat föreningens gruppanslutningsavtal för TV, bredband och telefoni, vilket medfört att det obligatoriska tillägget till månadsavgiften sänkts med 51% från och med november 2020. Därutöver har styrelsen omförhandlat föreningens lån samt gjort en större amortering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av trapphus

Föreningens trapphus renoverades under januari-februari 2020.

Målning av yttersida på utvalda fönster

Fönsterkarmar i behov av åtgärd målades under augusti 2020.

Omförhandling av gruppanslutningsavtal för TV, bredband och telefoni

Omförhandling av föreningens gruppanslutningsavtal resulterade i att bredbandshastigheten höjdes från 100/100 Mbit/s till 1000/1000 Mbit/s och det obligatoriska tillägget till månadsavgiften sänktes med 51%. Det obligatoriska tillägget omfattar numera enbart kostnader för bredband och bas-TV, föreningens medlemmar har möjlighet att teckna individuella avtal för telefoni och utökat TV-utbud.

Avtal teknisk förvaltning

Föreningen har under året tecknat avtal med en teknisk förvaltare som ombesörjer löpande tillsyn, skötsel och underhåll av föreningens fastighet.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 216	1 314	1 382	1 355
Resultat efter fin. poster	-124	1	355	-2 043
Soliditet, %	32	32	31	27
Taxeringsvärde	71 200	71 200	48 200	48 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	597	617	676	680
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 243	3 448	3 608	3 844
Elkostnad per kvm totalyta	30	24	20	25
Värmekostnad per kvm totalyta	164	198	179	169
Vattenkostnad per kvm totalyta	23	25	25	24
Kapitalkostnad per kvm totalyta	19	26	23	46

Ytuppgift 1 885 kvm bostäder

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	3 295	-	-	3 295
Upplåtelseavgifter	3 350	-	-	3 350
Fond, yttre underhåll	457	-	214	671
Balanserat resultat	-3 921	1	-214	-4 134
Årets resultat	1	-1	-124	-124
Eget kapital	3 182	0	-124	3 058

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 134
Årets resultat	-124
Totalt	-4 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	214
Att från yttre fond i anspråk ta	-323
Balanseras i ny räkning	-4 149
	-4 258

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 216	1 314
Rörelseintäkter		70	43
Summa rörelseintäkter		1 286	1 357
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 169	-1 051
Övriga externa kostnader	8	-57	-108
Personalkostnader	9	-116	-116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39	-39
Summa rörelsekostnader		-1 381	-1 314
RÖRELSERESULTAT		-95	43
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-36	-49
Summa finansiella poster		-29	-42
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-124	1
ÅRETS RESULTAT		-124	1

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 962	8 001
Summa materiella anläggningstillgångar		7 962	8 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	13	13
Summa finansiella anläggningstillgångar		13	13
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 975	8 014
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1	7
Övriga fordringar	14	10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36	66
Summa kortfristiga fordringar		44	84
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 402	1 914
Summa kassa och bank		1 402	1 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 446	1 997
SUMMA TILLGÅNGAR		9 421	10 012

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 645	6 645
Fond för yttre underhåll		671	457
Summa bundet eget kapital		7 316	7 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 134	-3 921
Årets resultat		-124	1
Summa fritt eget kapital		-4 258	-3 920
SUMMA EGET KAPITAL		3 058	3 182
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 113	6 450
Övriga långfristiga skulder		1	0
Summa långfristiga skulder		6 114	6 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	50
Leverantörsskulder		92	156
Skatteskulder		-6	-8
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	162	182
Summa kortfristiga skulder		249	380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 421	10 012

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 126	1 163
Övriga intäkter	160	194
Summa	1 286	1 357

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	26	95
Fastighetsskötsel	5	3
Städning	30	54
Trädgårdsarbete	1	5
Övrigt	15	62
Summa	77	219

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	105	129
Summa	105	129

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Trapphusreovering	323	0
Summa	323	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	30	45
Sophämtning	41	38
Uppvärmning	309	374
Vatten	44	48
Summa	424	505

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	118	81
Fastighetsförsäkringar	44	20
Fastighetsskatt	53	51
Självrisker	0	46
Övrigt	25	0
Summa	240	197

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	32	49
Konsultkostnader	0	29
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	23	28
Summa	57	108

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	28	28
Styrelsearvoden	88	88
Summa	116	116

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	36	49
Summa	36	49

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 877	9 877
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 877	9 877
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 875	-1 836
Årets avskrivning	-39	-39
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 914	-1 875
Utgående restvärde enligt plan	7 962	8 001
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 083	2 083
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 200	20 200
Taxeringsvärde mark	51 000	51 000
Summa	71 200	71 200

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
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><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar	13	13
Summa	<u>13</u>	<u>13</u>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10	10
Summa	<u>10</u>	<u>10</u>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	-14	27
Försäkringspremier	25	24
Förvaltning	13	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7
Summa	<u>36</u>	<u>66</u>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2021-11-28	0,44 %	6 113	6 500
Summa			<u>6 113</u>	<u>6 500</u>

Varav kortfristig del

0

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	111	122
Uppvärmning	41	44
Vatten	2	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	4
Summa	162	182

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 318	7 318
Summa	7 318	7 318

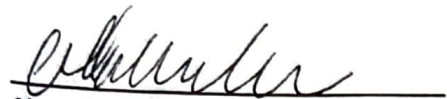
NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen avser att renovera husets vädringsbalkonger under 2021. Stamspolning är enligt underhållsplanen planerad till början av 2021. Även en uppdatering av underhållsplanen kommer göras under 2021.

Underskrifter

STOCKHOLM, 2021 - 04 - 06

Ort och datum



Alexandra Carlsson

Ledamot



Henrik Carlstedt

Ledamot



Sofie Eliasson

Ordförande



Benjamin Hasselquist

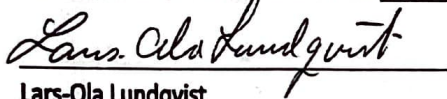
Ledamot



Kristina Olsson

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 12



Lars-Ola Lundqvist

Revisor



Lukas Arvidsson

Revisor

Revisionsberättelse 2020

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 2020 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 andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 37 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 ersättningskyldighet.

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

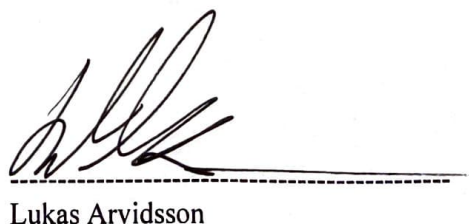
Uttalanden

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 2021-03-28


Lars-Ola Lundqvist


Lukas Arvidsson