

# Årsredovisning 2022

BRF ISBRYTAREN 37

716419-3430



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ISBRYTAREN 37

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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 2022 och 2071. 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  
Marcus Witting, Ledamot  
John Waldenström, Ledamot  
Johanna Storkaas, Ledamot

### **Valberedning**

Lukas Arvidsson  
Daniel Strandberg

### **Revisorer**

Elin Stojj  
Lukas Arvidsson

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### **Gemensamhetsutrymmen**

Cykelförråd  
Tvättstuga  
Källarförråd  
Innergård

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2071. Följande underhåll har utförts eller planeras:

#### *Genomfört:*

- Lackning och målning av yttre dörrar samt byte av låsmekanik 2022
- Balkongbesiktningar 2022
- Stampolning 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*

- Stamspolning i nedre del av huset
- Byte av radiatorventiler

#### **Föreningens ekonomi**

Inga förändringar av månadsavgifter gjordes under 2022. I februari 2021 sänktes avgifterna med 2%, och i januari 2020 med 3%.

Styrelsen har under året omförhandlat föreningens lån samt gjort en större amortering.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### *Lackning och målning av yttre dörrar*

Portdörr och soprumsdörr fräschades upp, och portdörrens låsmekanik byttes ut.

##### *Balkongbesiktning*

Utvalda balkonger besiktigades.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 158	1 170	1 216	1 314
Resultat efter fin. poster	196	-87	-124	1
Soliditet, %	33	33	32	32
Yttre fond	1 097	562	671	457
Taxeringsvärde	82 200	71 200	71 200	71 200
Bostadsyta, kvm	1 885	1 885	1 885	1 885
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	586	587	597	617
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 971	3 130	3 243	3 448
Genomsnittlig skuldränta, %	0,69	0,47	0,57	0,74
Belåningsgrad, %	71,03	74,47	76,78	81,24

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	3 295	-	-	3 295
Upplåtelseavgifter	3 350	-	-	3 350
Fond, yttre underhåll	562	-	536	1 097
Balanserat resultat	-4 149	-87	-536	-4 771
Årets resultat	-87	87	196	196
<b>Eget kapital</b>	<b>2 971</b>	<b>0</b>	<b>196</b>	<b>3 167</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 771
Årets resultat	196
<b>Totalt</b>	<b>-4 575</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	701
Att från yttre fond i anspråk ta	-23
Balanseras i ny räkning	-5 253
	<b>-4 575</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 158	1 170
Rörelseintäkter		76	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 234</b>	<b>1 170</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-867	-1 022
Övriga externa kostnader	8	-48	-58
Personalkostnader	9	-90	-77
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39	-39
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 044</b>	<b>-1 196</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>190</b>	<b>-26</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47	-33
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-40	-28
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>7</b>	<b>-61</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>196</b>	<b>-87</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>196</b>	<b>-87</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	7 884	7 923
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 884</b>	<b>7 923</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	13	13
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>13</b>	<b>13</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 897</b>	<b>7 936</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14	-60
Övriga fordringar	14	10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71	55
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95</b>	<b>5</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 032	1 180
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 032</b>	<b>1 180</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 127</b>	<b>1 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 024</b>	<b>9 121</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 645	6 645
Fond för yttre underhåll		1 097	562
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 742</b>	<b>7 206</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 771	-4 149
Årets resultat		196	-87
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 575</b>	<b>-4 236</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 167</b>	<b>2 971</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		1	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 600	5 900
Leverantörsskulder		71	67
Skatteskulder		-9	-5
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	192	185
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 856</b>	<b>6 149</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 024</b>	<b>9 121</b>

# 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 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 104	1 106
Övriga intäkter	130	64
<b>Summa</b>	<b>1 234</b>	<b>1 170</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	39	9
Fastighetsskötsel	33	1
Snöskottning	5	19
Städning	32	37
Trädgårdsarbete	1	10
Övrigt	9	9
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>85</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	7	0
Hissar	14	9
Reparationer	22	9
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>18</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Renovering av vädringsbalkonger	0	166
Stamspolning	0	33
Underhållsplan	0	38
Övrigt	33	0
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>236</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	65	52
Sophämtning	61	47
Uppvärmning	322	347
Vatten	57	53
<b>Summa</b>	<b>506</b>	<b>499</b>



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	41	40
Fastighetsförsäkringar	51	48
Fastighetsskatt	56	54
Kabel-TV	8	0
Övrigt	10	43
<b>Summa</b>	<b>166</b>	<b>184</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kameral förvaltning	31	31
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	15	25
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>58</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	22	19
Styrelsearvoden	68	58
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>77</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40	28
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>28</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	9 877	9 877
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>9 877</u>	<u>9 877</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 953	-1 914
Årets avskrivning	-39	-39
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-1 992</u>	<u>-1 953</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>7 884</u></u>	<u><u>7 923</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 083	2 083
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 200	20 200
Taxeringsvärde mark	58 000	51 000
<b>Summa</b>	<b>82 200</b>	<b>71 200</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	244	244
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>244</u>	<u>244</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-244	-244
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-244</u>	<u>-244</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	13	13
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10	10
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	4	0
Försäkringspremier	29	27
Förvaltning	16	13
Kabel-TV	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	15
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>55</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-11-28	3,08 %	5 600	5 900
<b>Summa</b>			<b>5 600</b>	<b>5 900</b>

*Varav kortfristig del*

5 600

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	5	9
Förutbetalda avgifter/hyror	119	108
Uppvärmning	50	52
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	11	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	6
<b>Summa</b>	<b>192</b>	<b>185</b>


NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 318	7 318
<b>Summa</b>	<b>7 318</b>	<b>7 318</b>



## Underskrifter

Stockholm, 2023 - 04 - 06

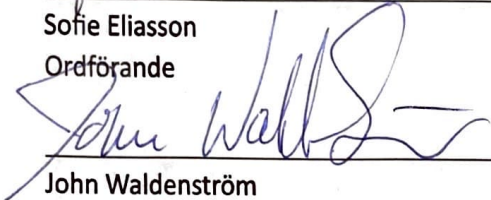
Ort och datum



Sofie Eliasson  
Ordförande



Marcus Witting  
Ledamot



John Waldenström  
Ledamot



Johanna Storkaas  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 06



Elin Stojj  
Revisor



Lukas Arvidsson  
Revisor

# Revisionsberättelse 2022

## 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 2022 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

*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.

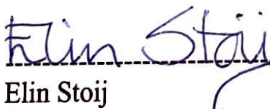
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### 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 2023-04-01

  
Elin Stoj

  
Lukas Arvidsson