

# Årsredovisning 2019

**BRF ISBRYTAREN 37**  
**716419-3430**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om 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 men i nuläget finns inga sådana planer. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika

åtgärder.

- 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

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1985-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 19870504 och nuvarande stadgar registrerades 20161110 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.

##### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Föreningen har också en försäkring (Trygghetspaket flerfamiljshus) hos Anticimex AB.

##### Styrelsens sammansättning

Kristina Olsson Ordförande

David Fange Ledamot

Karl Fredrik Axelsson Ledamot

Sofie Eliasson Ledamot

Maja Carlsson Ledamot

Benjamin Hasselquist Suppleant

##### Valberedning

Stina Olofsson  
Axel Zacharoff

Revisorer

Lars Ola Lundqvist  
Axel Zacharoff

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20190425. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Extrastämma gällande trapphusrenovering hölls 20190903.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok: 21

2 rok: 9

3 rok: 6

4 rok: 1

Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd

Tvättstuga

Källarförråd

Teknisk status

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

Genomfört:

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

Renovering av trapphus 2020

Uppdatering av underhållsplan 2020

Föreningens ekonomi

Föreningen inledde 2019 med att sänka avgiften och avslutade året med att besluta om ytterligare sänkning. I januari 2019 sänktes avgiften med 9% och i januari 2020 gjordes en sänkning med drygt 3% . Styrelsen har också omförhandlat och flyttat föreningens lån samt gjort en större amortering.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Renovering av trapphus

Föreningen har under året fortsatt arbetet med renovering av trapphuset. Två alternativa utformningar togs fram och inriktningbeslut fattades på extrastämma i september. Under hösten har upphandling av arbetet genomförts. Arbetet kommer genomföras under jan/ feb 2020.

Förbättring av ventilation

I början av året genomförde föreningen förbättringsåtgärder på ventilationen i huset enligt rekommendationer i senaste OVK-besiktningen.

Värmesystem

Som ett led i arbetet med att sänka föreningens värmekostnader har föreningen under året infört prognosstyrning av värmesystemet.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 314	1 382	1 355	1 338
Resultat efter fin. poster	1	355	-2 043	22
Soliditet, %	32	31	27	16
Taxeringsvärde	71 200	48 200	48 200	48 200
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	617	676	680	705
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 448	3 607	3 844	4 039
Elkostnad per kvm totalyta	24	20	15	16
Värmekostnad per kvm totalyta	198	179	169	173
Vattenkostnad per kvm totalyta	25	25	24	27
Kapitalkostnad per kvm totalyta	26	23	46	60

Ytuppgift 1 885 kvm bostäder

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	3 295	-	-	3 295
Upplåtelseavgifter	3 350	-	-	3 350
Fond, yttre underhåll	348	-	109	457
Balanserat resultat	-4 166	355	-109	-3 921
Årets resultat	355	-355	1	1
<b>Eget kapital</b>	<b>3 181</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3 182</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 921
Årets resultat	<u>1</u>
<b>Totalt</b>	<b>-3 920</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	214
Balanseras i ny räkning	<u>-4 134</u>
	<b>-3 920</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 314	1 382
Rörelseintäkter		43	197
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 357</b>	<b>1 579</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 051	-939
Övriga externa kostnader	8	-108	-92
Personalkostnader	9	-116	-118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39	-39
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 314</b>	<b>-1 188</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43</b>	<b>391</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-49	-42
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42</b>	<b>-36</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1</b>	<b>355</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1</b>	<b>355</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	8 001	8 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 001</b>	<b>8 040</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>8 014</b>	<b>8 053</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7	46
Övriga fordringar	14	10	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>84</b>	<b>63</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 914	2 104
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 914</b>	<b>2 104</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 997</b>	<b>2 167</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 012</b>	<b>10 221</b>



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 645	6 645
Fond för yttre underhåll		457	348
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 102</b>	<b>6 993</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 921	-4 166
Årets resultat		1	355
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 920</b>	<b>-3 812</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 182</b>	<b>3 181</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	6 450	6 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 450</b>	<b>6 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		50	50
Leverantörsskulder		156	113
Skatteskulder		-8	9
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	182	118
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>380</b>	<b>290</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 012</b>	<b>10 221</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 37 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 163	1 274
Övriga intäkter	194	304
<b>Summa</b>	<b>1 357</b>	<b>1 579</b>

<b>Not 3, Fastighetskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	95	20
Fastighetskötsel	3	14
Snöskottning	0	5
Städning	54	31
Trädgårdsarbete	5	1
Övrigt	62	0
<b>Summa</b>	<b>219</b>	<b>71</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	129	97
<b>Summa</b>	<b>129</b>	<b>97</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övrigt	0	109
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>109</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	45	38
Sophämtning	38	40
Uppvärmning	374	337
Vatten	48	47
<b>Summa</b>	<b>505</b>	<b>462</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	81	108
Fastighetsförsäkringar	20	43
Fastighetsskatt	51	49
Självrisker	46	0
<b>Summa</b>	<b>197</b>	<b>200</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	0	5
Kameral förvaltning	49	68
Konsultkostnader	29	5
Revisionsarvoden	2	0
Övriga förvaltningskostnader	28	13
<b>Summa</b>	<b>108</b>	<b>92</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	28	28
Styrelsearvoden	88	88
Övriga arvoden	0	2
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>118</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	49	42
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>42</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	9 877	9 877
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 877</b>	<b>9 877</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 836	-1 797
Årets avskrivning	-39	-39
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 875</b>	<b>-1 836</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>8 001</b>	<b>8 040</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 083</i>	<i>2 083</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 200	16 200
Taxeringsvärde mark	51 000	32 000
<b>Summa</b>	<b>71 200</b>	<b>48 200</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	244	244
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>244</b>	<b>244</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-244	-244
Avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-244</b>	<b>-244</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Aktier och andelar	13	13
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	10	17
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>17</b>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	27	0
Försäkringspremier	24	0
Förvaltning	8	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	0
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>0</b>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2019-05-20	0,73 %		6 800
SEB	2020-11-28	0,56 %	6 500	
<b>Summa</b>			<b>6 500</b>	<b>6 800</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			50	

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	122	0
Uppvärmning	44	0
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	118
<b>Summa</b>	<b>182</b>	<b>118</b>

<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	7 318	7 318
<b>Summa</b>	<b>7 318</b>	<b>7 318</b>

## Underskrifter


Stockholm, 2020 - 02 - 28

Ort och datum

  
\_\_\_\_\_  
David Fänge  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_  
Karl Fredrik Axelsson  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_  
Kristina Olsson  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_  
Maja Carlsson  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_  
Sofie Eliasson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

  
\_\_\_\_\_  
Larsola Lundqvist  
Revisor

2020 - 03 - 30  
  
\_\_\_\_\_  
Axel Zacharoff  
Revisor

## Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Isbrytaren 37

Vi, Lars-Ola Lundqvist och Axel Zacharoff, är valda internrevisorer i bostadsrättsföreningen Isbrytaren 37, organisationsnummer 716419-3430. Vi avger härmed revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019-01-01 — 2019-12-31.

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 upprättad 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 2020-03-30

  
Lars-Ola Lundqvist

  
Axel Zacharoff