

Årsredovisning

för

Brf Björken 11

716460-1838

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Björken 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades den 15 februari 1988. Fastigheterna, Björken 11 och 13, förvärvades i Stockholm Stad den 31 mars 2010. föreningen är en äkta bostadsrättsförening, Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Fastigheterna

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Björken 11 och 13 i Stockholms Stad. Markareal för tomten uppgår till c:a 2 095 m². Fastigheterna består av 53 bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till c:a 4.912m².

Byggnaderna uppfördes 1883-1886 och ombyggnader ägde rum 1931-1932.

Byggnaderna på fastigheterna Björken 11 är ritade av arkitekt Ax och Hjalmar Kumlin, byggherre var A Andersson och byggmästare var P Nyström. Byggnaderna på fastigheten Björken 13 är ritade av arkitekterna Nerman och Stenhammar, byggherre var A. Andersson och byggmästare Nj. Olsson.

Bostadslägenheterna fördelas enligt följande

	Antal lgh	Area m ²	Genomsnittsarea m ²
1 rum och kök	9	326	36
2 rum och kök	7	421	60
3 rum och kök	21	1 875	89
4 rum och kök	5	556	111
5 rum och kök	8	1197	150
6 rum och kök	3	537	179
Summa/genomsnitt	53	4 912	93

Styrelse

Styrelsen har under tiden från ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Elisabet Asplund	ordförande
Oscar Ljungmark	sekreterare
Magnus Östlund	kassör
Gustav Nilsson	ledamot
Anna Telander	ledamot

Suppleanter

Magnus Björkman
Cecilia Johnsson

Revisor

Patrik Zettergren auktoriserad revisor

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Jonas Berg, Fredrik Juul och Pia Muchin till valberedning för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och ett antal informella möten och kontakter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB. Föreningens fastighetsskötare är POS Fastighetsvård AB.

Försäkring

Föreningen har en styrelseansvarsförsäkring. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade, Föreningen har även tecknat ett s k bostadsrättstillägg för sina medlemmar. En medlem i bostadsrättsföreningen är avdelad att specifikt följa försäkringsfrågorna.

Byggnadernas tekniska status

Byggnadernas tekniska status framgår framför allt av föreningens ekonomiska plan. Utöver underhållsbehovet enligt den ekonomiska planen behöver föreningen bl a göra i ordning innegården, sop- och returhantering, cykel- och bamvagnsparkering och samtliga trapphus.

Fastighetslån och taxering

Per den 31 december 2017 hade föreningen inga låneskulder.

Fastighetens taxeringsvärde 2017 uppgick till 166 000 000 kr fördelat enligt följande:

	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	119 000 000	47 000 000	166 000 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört dräneringsarbete samt reparation av förgårdarna mot Floragatan. Bygglov gällande ett miljöhus har beviljats för sop- och återvinningshanteringen. Arbetet är ett första steg i upprustning av hela innegården. Arbetet med att förnya samtliga trapphus har påbörjats. En 15-årig underhållsplan har tagits fram. Organiserad grannsamverkan har startats i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade per 2017-12-31 totalt 81 medlemmar. Under verksamhetsåret har 5 (8) bostadsrätter bytt ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 563	2 581	2 556	2 680	2 858
Årets intäkter	2 571	2 597	2 569	2 723	2 858
Årsavgifter	2 527	2 509	2 506	2 631	2 706
Resultat efter finansiella poster	-1 122	-1 550	-2 426	-1 995	-2 239
Årets resultat efter disposition av fond för yttre underhåll	-463	-2 048	56	308	68
Soliditet (%)	100	99	99	99	97
Lån/kvm bostadsyta	0	0	0	0	1 018
Årsavgifter/kvm bostadsyta (kr)	514	513	513	540	570
Underhåll/kvm bostadsyta (kr)	-236	-350	-590	-554	-555
Reparationer/kvm bostadsyta (kr)	-60	-45	-33	-21	-31
Driftskostnader/kvm bostadsyta (kr)	-317	-288	-289	-285	-320
Förvaltningskostnader/kvm bostadsyta (kr)	-55	-55	-53	-52	-52
Summa kostnader exkl avskr/kvm bostadsyta (kr)	-432	-388	-375	-358	-404

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets intäkter

Föreningens samtliga intäkter, årsavgifter, hyresintäkter, parkeringsavgifter.

Årsavgifter

Föreningens samtliga årsavgifter.

Årets resultat

Årets samtliga intäkter med avdrag för årets samtliga kostnader.

Årets resultat efter disposition av fond för yttre underhåll

Årets resultat efter ianspråktagande av fond för yttre underhåll (årets underhåll) och avsättning till fond för yttre underhåll (enl stadgar 0,3% av taxeringsvärdet).

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Lån/kvm bostadsyta

Föreningens lån i förhållande till bostadsyta.

Årsavgifter/kvm bostadsyta

Årsavgifter i förhållande till bostadsyta.

Underhåll/kvm bostadsyta

Underhåll i förhållande till bostadsyta. Underhåll av fastigheterna är kopplad till underhållsplanen. Det är ett planerat underhållsprojekt, vanligtvis återkommande med jämna mellanrum och ofta av större karaktär.

Reparationer/kvm bostadsyta

Alla löpande kostnader avseende reparationer av fastigheterna i förhållande till bostadsyta. Reparationer är inte kopplade till underhållsplanen. Det är skador som löpande uppstår och är vanligtvis inte återkommande. De behöver relativt omgående repareras och är oftast av mindre karaktär.

Driftskostnader/kvm bostadsyta

Alla löpande kostnader knuta till driften av föreningen i förhållande till bostadsyta. Alla löpande kostnader som inte är reparationer, förvaltning, avskrivningar eller liknande. T ex uppvärmning, el, avfallshantering, vatten, hissar, städning, fastighetsavgift, försäkringar, förbrukningsinventarier, trädgårdskostnader, tv, bredband mm.

Förvaltningskostnader/kvm bostadsyta

Alla löpande kostnader som är knutna till förvaltningen i förhållande till bostadsyta. Styrelsearvode inkl sociala avgifter, revision, kameral- och teknisk förvaltning.

Summa kostnader exkl avskr/kvm bostadsyta

Alla löpande kostnader innefattande reparationer, drift och förvaltning i förhållande till bostadsyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 915 885	22 123 002	1 918 659	-3 662 139	-1 549 865	188 745 542
Ökning av insatskapital		3 875				3 875
Disposition av föregående års resultat:			498 000	-2 047 865	1 549 865	0
Årets resultat					-1 121 615	-1 121 615
Belopp vid årets utgång	169 915 885	22 126 877	2 416 659	-5 710 004	-1 121 615	187 627 802

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

balanserat resultat	-5 710 004
årets resultat	-1 121 615
	-6 831 619

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	498 000
till föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-1 156 919
i ny räkning överföres	-6 172 700
	-6 831 619

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 562 655	2 580 859
Övriga rörelseintäkter		8 531	60 513
Summa rörelseintäkter		2 571 186	2 641 372
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 110 932	-3 593 872
Personalkostnader	4	-116 700	-139 253
Avskrivningar		-471 084	-470 100
Summa rörelsekostnader		-3 698 716	-4 203 225
Rörelseresultat		-1 127 530	-1 561 853
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 522	12 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607	-898
Summa finansiella poster		5 915	11 988
Resultat efter finansiella poster		-1 121 615	-1 549 865
Årets resultat		-1 121 615	-1 549 865

B

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	183 339 783	183 791 197
Summa materiella anläggningstillgångar		183 339 783	183 791 197
Summa anläggningstillgångar		183 339 783	183 791 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 740	0
Övriga fordringar		53 160	20 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	58 614	79 974
Summa kortfristiga fordringar		124 514	100 374
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 038 763	6 114 270
Summa kassa och bank		5 038 763	6 114 270
Summa omsättningstillgångar		5 163 277	6 214 644
SUMMA TILLGÅNGAR		188 503 060	190 005 841

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		192 042 762	192 038 887
Fond för yttre underhåll		2 416 659	1 918 659
Summa bundet eget kapital		194 459 421	193 957 546
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 710 004	-3 662 139
Årets resultat		-1 121 615	-1 549 865
Summa fritt eget kapital		-6 831 619	-5 212 004
Summa eget kapital		187 627 802	188 745 542
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		368 258	740 694
Skatteskulder		70 242	65 597
Övriga skulder		15 120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	421 638	454 008
Summa kortfristiga skulder		875 258	1 260 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 503 060	190 005 841

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Balkonger	20 år
Markanläggning/Miljöhus	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 527 236	2 508 998
Hysesintäkter bostäder	0	33 416
P-plats och garage	35 419	38 445
	2 562 655	2 580 859

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förgårdsprojekt - Underhåll	866 990	1 561 333
Trapphusprojekt - Underhåll	15 438	0
Övrigt fasad mm - Underhåll	274 491	0
Reparationer	241 582	250 515
Elavgifter för belysning	42 522	44 873
Stadsgas	0	509
Uppvärmning	624 041	649 387
Sophantering	87 839	82 791
Vatten och avlopp	104 997	99 249
Hisservice	28 728	36 559
Städning	181 576	160 032
Snöröjning	35 515	61 780
Tidningar	901	0
Övriga förvaltningskostnader	1 363	0
Fastighetsskatt	69 695	65 961
Försäkring	76 691	58 489
Förbrukningsinventarier	66 321	16 789
Trädgård	35 361	168 959
Förbrukningsmaterial	3 476	12 564
Annonsering	0	1 200
Möteskostnader	17 793	7 975
Kabel-TV	41 455	30 435
Data	57 770	63 770
Inkasso	0	2 843
Revisionsarvode	28 437	18 276
Ekonomisk förvaltning	73 970	80 970
Teknisk förvaltning	49 500	54 000
Serviceavgift	7 612	6 430
Bankkostnader	4 536	6 842
Övriga tjänster	72 138	51 341
Postbefordran	194	0
	3 110 932	3 593 872

Not 4 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	88 800	88 800
Sociala avgifter	27 900	50 453
	116 700	139 253

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 963 354	182 519 830
Årets investering	19 670	3 443 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 983 024	185 963 354
Ingående avskrivningar	-2 172 157	-1 702 057
Årets avskrivningar	-471 084	-470 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 643 241	-2 172 157
Utgående redovisat värde	183 339 783	183 791 197

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	22 000	11 314
Datakommunikation	14 151	11 151
Ekonomisk förvaltning	5 675	5 467
Kabel-TV	10 529	10 362
Medlemskap Bostadsrätterna	1 120	1 120
Värme	5 139	5 070
Balkongprojekt kreditfaktura	0	35 490
	58 614	79 974

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

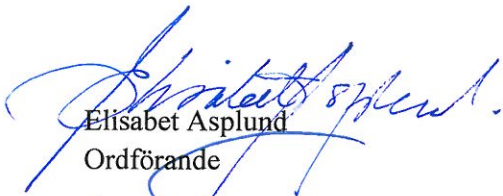
	2017-12-31	2016-12-31
Städning	1 000	0
Fastighetsel	9 000	13 428
Värme	57 700	100 675
Fastighetskötsel	5 450	43 861
Styrelsearvoden	116 700	114 026
Revision	23 000	16 938
Räntekostnader	0	12 477
Bankavgifter	0	2 699
Förutbetalda avgifter och hyror	208 788	149 904
	421 638	454 008

Not 8 Ställda säkerheter

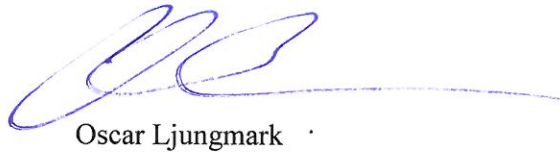
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Brf Björken 11
Org.nr 716460-1838


Stockholm, 3 maj 2018



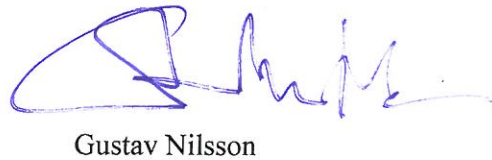
Elisabet Asplund
Ordförande



Oscar Ljungmark



Magnus Östlund



Gustav Nilsson



Anna Telander

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2018



Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken 11
Org.nr. 716460-1838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björken 11 för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björken 11 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2018



Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor