

Årsredovisning 2018

BRF ISBRYTAREN 31 716421-9607

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-06-29.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Isbrytaren 31 på adressen Kungsholms strand 183 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet, 35 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 1 575 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Bolander & CO AB Leif.

Styrelsens sammansättning

Thomas Gille	Ordförande
Hagströms Däck AB/Peter Andersson	Ledamot
Simon Imner	Ledamot
Bernt Broe	Ledamot
Sousan Bayat Jozani	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Thomas Borg Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Planerade underhåll

2019 Takrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Verksamheten i bostadsrättsföreningen leds av styrelsen. Styrelsen har ansvar för den löpande förvaltningen av fastigheten, föreningens ekonomi samt övrig föreningsverksamhet. Styrelsen sammanträffar regelbundet för att fatta beslut, samt informera medlemmarna regelbundet.

Fastighetsskötseln ombesörjs av RGJ Åkerlunds fastighetsservice AB
Städningen i trapphuset har under 2018 utförts av RealClean Solutions

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-09-04. OVK genomfördes under 2015.
Systematisk brandskyddsplan upprättades juni 2013.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2017=1120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid pantsättning.

Köparen debiteras även för en ny namnskylt för ett enhetligt utseende i föreningen. Denna summa är på 550 kronor.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 179	1 179	1 179	1 183
Resultat efter fin. poster	-107	34	30	-20
Soliditet, %	50	51	51	51

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	3 804	-	-	3 804
Upplåtelseavgifter	6 321	-	-	6 321
Fond, yttre underhåll	489	-	115	604
Balanserat resultat	-3 279	34	-115	-3 360
Årets resultat	34	-34	-107	-107
<i>Eget kapital</i>	7 369	0	-107	7 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 360
Årets resultat	-107
Totalt	<u>-3 467</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	115
Balanseras i ny räkning	<u>-3 582</u>
	-3 467

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 179	1 179
Rörelseintäkter		-0	2
Summa rörelseintäkter		1 179	1 181
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-734	-716
Övriga externa kostnader	7	-81	-79
Personalkostnader	8	-176	-77
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236	-237
Summa rörelsekostnader		-1 226	-1 109
Rörelseresultat		-47	72
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-60	-38
Summa finansiella poster		-60	-38
Resultat efter finansiella poster		-107	34
Årets resultat		-107	34

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	12 891	13 127
Markanläggningar	11	16	16
Maskiner och inventarier	12	8	8
Summa materiella anläggningstillgångar		12 915	13 150
Summa anläggningstillgångar		12 915	13 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	9
Övriga fordringar	13	1	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64	52
Summa kortfristiga fordringar		70	68
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 538	1 318
Summa kassa och bank		1 538	1 318
Summa omsättningstillgångar		1 609	1 386
Summa tillgångar		14 523	14 536

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 125	10 125
Fond för yttre underhåll		604	489
Summa bundet eget kapital		10 729	10 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 360	-3 279
Årets resultat		-107	34
Summa fritt eget kapital		-3 467	-3 245
Summa eget kapital		7 262	7 369
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 876	6 876
Summa långfristiga skulder		6 876	6 876
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		90	109
Skatteskulder		16	34
Övriga kortfristiga skulder		-1	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	280	148
Summa kortfristiga skulder		385	291
Summa eget kapital och skulder		14 523	14 536

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 31 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	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Markanläggningar	20 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	60	60
Årsavgifter, bostäder	982	982
Årsavgifter, lokaler	137	137
Övriga intäkter	-0	2
Summa	1 179	1 181

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	22	14
Fastighetsskötsel	87	74
Snöskottning	24	3
Städning	42	47
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	2	0
Summa	177	139

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	19	74
Summa	19	74

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	34	31
Sophämtning	32	29
Uppvärmning	228	222
Vatten	45	43
Summa	338	326

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	18	17
Fastighetsskatt	86	85
Kabel-TV	75	75
Självrisker	22	0
Summa	201	177

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1	2
Juridiska kostnader	3	3
Kameral förvaltning	40	38
Revisionsarvoden	11	15
Övriga förvaltningskostnader	25	22
Summa	81	79

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	41	18
Styrelsearvoden	134	57
Övriga personalkostnader	1	2
Summa	176	77

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	60	38
Summa	60	38

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 067	17 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 067	17 067
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 940	-3 704
Årets avskrivning	-236	-236
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 175	-3 940
Utgående restvärde enligt plan	12 891	13 127
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 921	3 921
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 113	15 113
Taxeringsvärde mark	23 250	23 250
Summa	38 363	38 363

Not 11, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	159	159
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159	159
Ingående ackumulerad avskrivning	-143	-143
Utgående ackumulerad avskrivning	-143	-143
Utgående restvärde enligt plan	16	16

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	101	101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101	101
Ingående ackumulerad avskrivning	-94	-92
Avskrivningar	0	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-94	-94
Utgående restvärde enligt plan	<u>8</u>	<u>8</u>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1	6
Summa	<u>1</u>	<u>6</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	14	14
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	19	19
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10
Summa	<u>64</u>	<u>52</u>

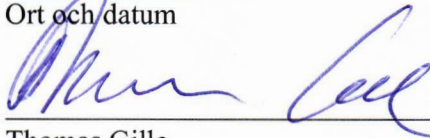
Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
SEB	2019-11-28	0,84 %	2 292	2 292
SEB	2019-11-28	0,84 %	2 292	2 292
SEB	2019-11-28	0,84 %	2 292	2 292
Summa			<u>6 876</u>	<u>6 876</u>

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	98	98
Löner	77	0
Sociala avgifter	24	0
Städning	30	0
Uppvärmning	31	33
Utgiftsräntor	2	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	-1
Summa	280	148

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 133	10 133
Summa	10 133	10 133

Underskrifter

Stöckholm, 2019-04-26
Ort och datum



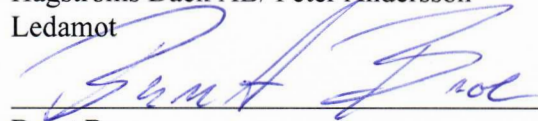
Thomas Gille
Ordförande



Hagströms Däck AB/ Peter Andersson
Ledamot



Simon Imner
Ledamot

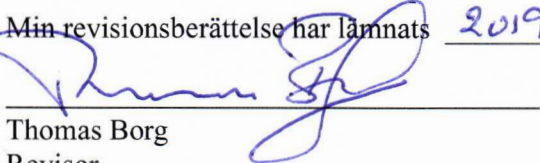


Bernt Broe
Ledamot



Sousan Bayat Jozani
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03


Thomas Borg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 716421-9607.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

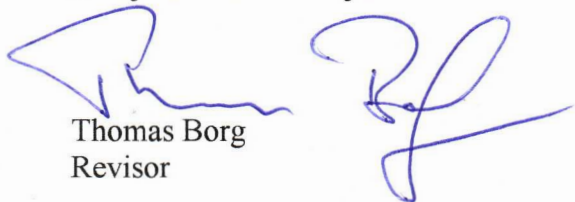
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Saltsjö-Boo den 3 maj 2019


Thomas Borg
Revisor