



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Isbrytaren 37

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 37

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karl Fredrik Axelsson	Ledamot
Karl David Fange	Ledamot
Nils Karl Sebastian Löwdahl	Ledamot
Kristina Maria Olsson	Ledamot
Benjamin Stephan Robert Hasselquist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars-Ola Lundqvist	Ordinarie Intern
Daniel Gustafsson	Ordinarie Intern
Veronica Hilding	Suppleant Intern

Valberedning

Stina Olofsson
Axel Zacharoff

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ISBRYTAREN 37	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

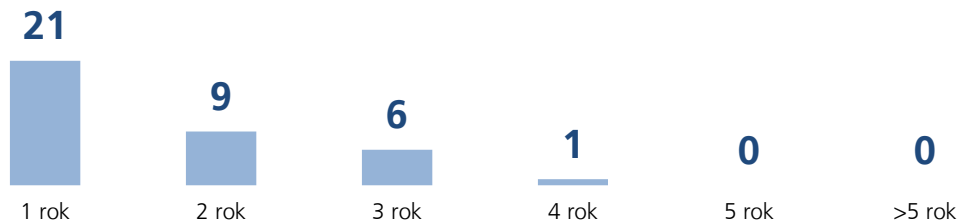
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är 1 885 m², varav 1 885 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Tvättstuga
Källarförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK	2018	
Energideklaration	2018	
Uppdatering av underhållsplan	2018	
Radonmätning	2018	
Byte av tvättmaskin	2017	
Ommålning av tvättstuga	2017	
Renovering av yttertak	2017	
Bygga av nya källarförråd	2017	
Byte av avloppsstammar i källaren	2017	
Byte av torktumlare	2017	
Ommålning räcken	2016	
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	
OVK-besiktning	2013	
Omputsning av fasad	2011	
Renovering kungsbalkonger	2011	
Målning av fönster, utvändigt	2010	
Installation av balkonger	2009 - 2010	
Målning av yttertak	2008	
Renovering hissmaskin	2002	
Nya VA-stammar	1993	
Ny hissmaskin	1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2019	Projekt uppstartat 2018
Upprustning innergård	2019	
Förbättringsåtgärder ventilation	2019	
Uppdatering av underhållsplan	2020	

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året fokuserat på att konkurrensutsätta sina avtal vilket har gjorts med goda resultat och sänkta driftskostnaderna för föreningen. Bland annat har föreningen bytt ekonomisk förvaltare, försäkringsbolag, långgivare samt städentreprenör. Föreningen har i samband med omläggning av lån gjort en större amortering, för detaljer se noter i den ekonomiska redovisningen.

Som en följd av den stärkta ekonomin i och med vindförsäljning under 2017 samt sänkning av driftskostnader under 2018 har föreningen kunnat både inleda och avsluta året med avgiftssänkningar om 4 respektive 9%

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

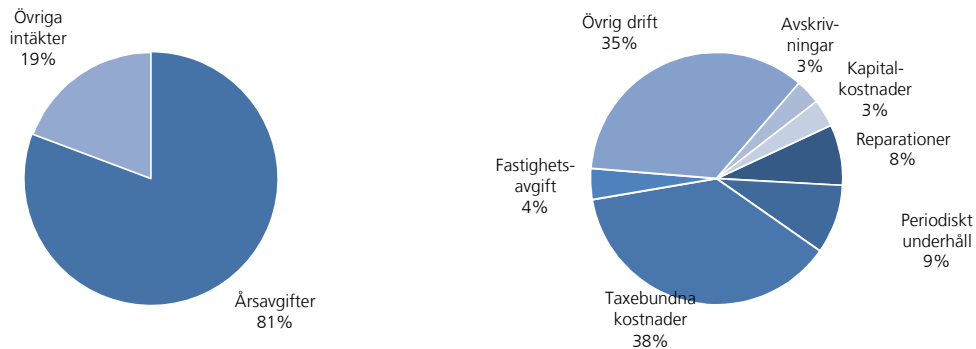
Enligt styrelsens beslut sänkts årsavgifterna 2019-01-01 med 9 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 247 003	742 024
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 578 598	1 400 861
Finansiella intäkter	6 229	48 717
Minskning kortfristiga fordringar	0	257 154
Medlemsinsatser	0	3 360 796
	1 584 827	5 067 527
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 148 808	3 362 455
Finansiella kostnader	42 430	87 340
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-235 370
Ökning av kortfristiga fordringar	124 853	0
Minskning av långfristiga skulder	437 945	0
Minskning av kortfristiga skulder	45 412	348 123
	1 799 448	3 562 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 032 382	2 247 003
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-214 621	1 504 980

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av trapphus

Arbetet med att renovera trapphuset har inletts under året och en arbetsgrupp för detta har skapats. Arbetet kommer fortgå under 2019 med beslut om utformning under våren och genomförande andra halvan av året.

Genomgång av våtutrymmen

Under hösten har en genomgång av husets våtutrymmen genomförts och föreningen har inför kommande år ett trygghetsavtal för detta med Anticimex. Genomgången är en viktig del i föreningens arbete med att förebygga vattenskador i huset.

Omförhandling av avtal

Styrelsen har under året lagt stort fokus på att omförhandla föreningens avtal och detta arbete har fallit väl ut. Bland annat har nya avtal tecknats för ekonomisk förvaltning, försäkring, lån samt städning. Detta har resulterat i ett antal leverantörbyten samt sänkt driftskostnader för föreningen framåt.

Myndighetskontroller

Föreningen har under året genomfört obligatoriska kontroller såsom OVK, energideklaration samt radonmätning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	680	705	705
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 607	3 844	4 039	4 052
Elkostnad/m ² totalyta	20	15	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	179	169	173	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	27	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	46	60	61
Soliditet (%)	31	27	16	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	355	-2 043	22	-133
Nettoomsättning (tkr)	1 382	1 355	1 338	1 335

Ytuppgifter 1 885 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 294 821	0	0	3 294 821
Upplåtelseavgifter	3 349 694	0	0	3 349 694
Fond för yttre underhåll	348 113	348 113	-349 229	349 229
S:a bundet eget kapital	6 992 628	348 113	-349 229	6 993 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 166 467	-348 113	-1 704 532	-2 113 822
Årets resultat	354 620	354 620	2 053 761	-2 053 761
S:a ansamlad förlust	-3 811 847	6 507	349 229	-4 167 583
S:a eget kapital	3 180 781	354 620	0	2 826 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	354 620
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 818 354
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-348 113
summa balanserat resultat	-3 811 847

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

109 350
-3 702 497

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 382 132	1 355 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 466	45 688
Summa rörelseintäkter		1 578 598	1 400 861
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-939 789	-2 763 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 373	-509 584
Personalkostnader	Not 6	-117 646	-78 222
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-38 969	-40 453
Jämförelsestörande poster		0	-13 091
Summa rörelsekostnader		-1 187 777	-3 405 290
RÖRELSERESULTAT		390 821	-2 004 429
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 229	48 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 430	-87 340
Summa finansiella poster		-36 201	-38 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		354 620	-2 043 052
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-10 709
		0	-10 709
ÅRETS RESULTAT		354 620	-2 053 761

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 040 097	8 079 066
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 040 097	8 079 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	13 200	13 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 200	13 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 053 297	8 092 266
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		46 331	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 164 925	2 257 162
Summa kortfristiga fordringar		1 211 256	2 257 162
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		956 139	0
Summa kassa och bank		956 139	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 167 394	2 257 162
SUMMA TILLGÅNGAR		10 220 691	10 349 428

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 644 515	6 644 515
Fond för yttre underhåll	Not 13	348 113	349 229
Summa bundet eget kapital		6 992 628	6 993 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 166 467	-2 113 822
Årets resultat		354 620	-2 053 761
Summa fritt eget kapital		-3 811 847	-4 167 583
SUMMA EGET KAPITAL		3 180 781	2 826 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 750 000	7 237 945
Summa långfristiga skulder		6 750 000	7 237 945
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	50 000	0
Leverantörsskulder		112 877	165 524
Skatteskulder		8 641	10 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	118 392	109 038
Summa kortfristiga skulder		289 910	285 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 220 691	10 349 428

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Maskiner	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 274 360	1 279 533
Bredbandsintäkter	107 726	72 639
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 000
Öresutjämning	46	1
	1 382 132	1 355 173

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	8 653
Försäkringsersättning	84 000	9 900
Återbäring försäkringsbolag	32 375	27 125
Övriga intäkter	80 091	10
	196 466	45 688

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 125	0
	Snöröjning/sandning	5 000	5 000
	Städning entreprenad	30 069	16 311
	Städning enligt beställning	1 000	8 125
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 500	0
	Hissbesiktning	1 849	0
	Myndighetstillsyn	10 625	6 210
	Gemensamma utrymmen	0	691
	Gård	658	172
	Förbrukningsmateriel	804	1 734
	Brandskydd	698	150
		71 328	38 393
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 544	11 002
	Entré/trapphus	0	448
	Lås	0	38 212
	Installationer	3 844	0
	VVS	12 463	18 193
	Elinstallationer	26 732	0
	Bredband	7 806	0
	Hiss	5 600	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 952	4 038
	Vattenskada	19 669	110 036
		96 610	181 929
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 697 438
	Tvättstuga	0	227 377
	Entré/trapphus	93 100	0
	Värmeanläggning	16 250	0
		109 350	1 924 815
	Taxebundna kostnader		
	El	38 303	27 741
	Värme	337 429	319 052
	Vatten	46 913	44 699
	Sophämtning/renhållning	39 798	36 187
		462 443	427 679
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 580	34 164
	Bredband	108 009	109 620
		150 589	143 784
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 469	47 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	939 789	2 763 940

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	5 016	6 250
	Föreningskostnader	650	351
	Styrelseomkostnader	3 000	1 076
	Fritids- och trivselkostnader	1 563	117
	Förvaltningsarvode	68 142	65 688
	Administration	2 657	50 111
	Korttidsinventarier	0	10 119
	Konsultarvode	5 315	370 942
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 930
		91 373	509 584
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 997	59 998
	Sociala kostnader	27 649	18 224
		117 646	78 222
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	26 287	26 287
	Förbättringar	12 683	12 683
	Maskiner	0	1 484
		38 969	40 453
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	0	13 091
		0	13 091

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 876 537	9 876 537
	Utgående anskaffningsvärde	9 876 537	9 876 537
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 797 471	-1 758 502
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 969	-38 969
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 836 440	-1 797 471
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 040 097	8 079 066
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 082 684	2 082 684
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	31 000 000
		48 200 000	46 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 200 000	46 400 000
		48 200 000	46 400 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 001	212 001
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-13 091
	Utgående anskaffningsvärde	212 001	198 910
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-212 001	-197 426
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-14 575
	Utrangering/försäljning	0	13 091
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-212 001	-198 910
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 375	32 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 375	32 375
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 375	-32 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 375	-32 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Premielån Brandkontoret	0	13 200	0	13 200
		13 200	0	13 200

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto		16 620	10 159
Klientmedel hos SBC		1 076 244	2 247 003
Avräkning förvaltare		72 061	0
		1 164 925	2 257 162

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		349 229	348 113
Reservering enligt stadgar		348 113	348 113
Reservering enligt stämmobeslut		0	-346 997
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-349 229	0
Vid årets slut		348 113	349 229

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,338 %	6 800 000	0	2019-11-19
Handelsbanken	0,000 %	0	5 500 000	2018-11-19
Handelsbanken	0,000 %	0	1 737 945	2018-02-19
Summa skulder till kreditinstitut		6 800 000	7 237 945	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	0	
		6 750 000	7 237 945	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 550 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 317 945	7 317 945

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	0	5 755
	Avgifter och hyror	118 392	103 283
		118 392	109 038

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

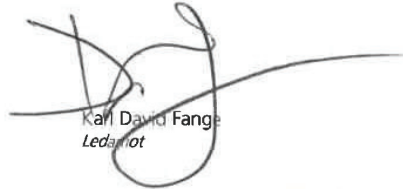
Inga händelser efter räkenskapsåret slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 29 / 2 2019



Karl Fredrik Axelsson
Ledamot



Karl David Fänge
Ledamot



Nils Karl Sebastian Löwdahl
Ledamot



Kristina Maria Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2019



Daniel Gustafsson
Intern revisor



Lars-Ola Lundqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Isbrytaren 37

Vi, Daniel Gustafsson och Lars-Ola Lundqvist, är valda internrevisorer i bostadsrättsföreningen Isbrytaren 37, organisationsnummer 716419-3430. Vi avger härmed revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 upprättat 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 22/3 2019



Daniel Gustafsson



Lars-Ola Lundqvist