

Årsredovisning för
Brf Isbrytaren 28
716419-9312

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Isbrytaren 28, får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2018. 2018-01-01-2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades den 2 oktober 1998. Föreningens firma är Brf Isbrytaren 28.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett Privatbostadsföretag.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har, sedan extrastämman den 15 januari 2019, bestått av:

Ledamöter

Mikaela Lamrin
Malin Windrup
Ulla Doma

ordförande
ekonomiansvarig
fastighetsansvarig

Suppleanter

Björn Nordström

Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerliga kontakter rörande pågående ärenden samt haft 3 (9) stycken protokollförda styrelsemöten. Många av de praktiska frågorna hanteras löpande via e-post inom styrelsen.

Revisor

Vid ordinarie stämma 2018-06-11 valdes revisorn Carina Toresson till ordinarie revisor samt Camilla Lindstaf till revisorssuppleant. Parterna innehar fortsatt förtroende avseende verksamhetsåret 2018.

Valberedning

Styrelsen agerar idag även valberedning.

Arvoden

Under verksamhetsåret 2018 har styrelsearvoden utgått med motsvarande 27 500 kronor avseende föregående år (exklusive skatt och arbetsgivaravgifter).

d

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Isbrytaren 28 med adress Kungsholms Strand 163 i Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1930, är totalrenoverad 1995 med bland annat nya vatten- och avloppsstammar. Fastigheten innehåller 26 bostadslägenheter och 1 hyreslägenhet med en total lägenhetsyta om 1316 m² (varav bostadsrätter 1273 m²) och med följande fördelning:

- 20 st 1 rum och kök
- 2 st 2 rum och kök
- 4 st 3 rum och kök
- 1 st 3,5 rum kök och

Föreningen innehar två hyreslokaler som upplåts av Asfalt Communication AB respektive Futurum Advokatbyrå AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret. Den tekniska samt ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Valvet Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens berättelse

Styrelsens sammansättning ändrades vid extrastämma den 15 januari 2019. Under året har styrelsearbetet fortlöpt på ett bra sätt.

Renoveringar och fastighetsskötsel

Under sommar pågick ett projekt på renovering av samtliga fönster. Arbetet gick bra och finansierades helt av föreningens kassa. Kostnaden för fönsterrenoveringen landade på 475 000 SEK.

Under förra året gjordes en investering i trädgårdsmaterial för skötsel av innergården. Föreningen kommer framöver att sköta innergården själva vilket kommer spara föreningen ca 20 000 - 30 000 SEK per år. Styrelsen kommer bjuda in till trädgårdsdagar både på vår och höst framöver.

Utgifter för reparationer och underhåll har under året uppgått till 150 TSEK (föregående år 68 TSEK). Den större posten om 71 TSEK avser reparation av varmvattenpannan. En fönsterrenovering har skett sommaren 2018 av fastighetens samtliga fönster.

Ekonomi

Vid utgången av 2018 ser det ekonomiska läget väldigt lovande ut:

- Kassaflödet är mycket gott dock minskade kassa pga. fönsterrenoveringen med 192 TSEK (ca 547 TSEK totalt i kassan). Detta gör att framtida investeringar tex byte av värmecentral bör kunna täckas helt av föreningens kassa per slutet av 2019. Efter det kommer fokus ligga på att använda kassaflödet till att amortera av på föreningens lån.
- Räntorna på föreningens lån fortsatt är låga men vi kommer att se över hur lånen skall bindas i slutet av året då några av föreningens lån har villkorsförändring då.
- Avtalet med Valvet förvaltning har omförhandlats vilket ger en besparing på 10 TSEK per år.
- Beslut om hyreshöjning för föreningens enda hyreslägenhet med ca 6 TSEK per år då hyran legat helt oförändrad sedan 2013. Den nya hyran har from januari 2018.
- Beslut om att justera samtliga bostadsrättsinnehavares avgift för inflation vilket gäller from januari 2019.

d

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid utgången 2018 har föreningen 35 (37) medlemmar.

Överlåtelser och upplåtelser

Under 2018 har 7 (1) lägenheter överlåtits.

Andrahandsupplåtelser

Styrelsen har under året medgivit en andrahandsuthyrning.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den tekniska såväl som den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Valvet Förvaltning AB.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 322	1 290	1 271	1 269	1 268
Resultat efter finansiella poster, tkr	-595	-175	-348	-147	-270
Soliditet*	51	52	52	53	53
Bostadsrättsyta	1 354	1 354	1 354	1 354	1 354
Total yta (bostäder och lokaler)	1 542	1 542	1 542	1 542	1 542
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	745	745	745	745	745
Lån / kvm bostadsrättsyta	10 160	10 204	10 253	10 237	10 237
Fastighetens belåningsgrad**, %	30,00	30,00	30,00	30,00	43,00
Taxeringsvärde, tkr	46 034	46 034	46 034	32 484	32 484
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	17 882	17 882	17 882	17 882	17 882
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	89,56	89,56	89,56	46,28	63,20
Avskrivning / kvm total yta	312	312	312	300	300
Elkostnad / kvm total yta	25	21	18	15	17
Värmekostnad / kvm total yta	132	130	139	109	118
Vattenkostnad / kvm total yta	30	33	27	25	22

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**) Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	17 881 795		1 304 814	-3 885 469	-175 168
Avsättning till yttre fond			138 102	-138 102	
Resultatdisposition				-175 168	175 168
Årets resultat					-595 298
	17 881 795	-	1 442 916	-4 198 739	-595 298

d

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 198 739
Årets resultat	-595 298
Totalt	<u>-4 794 037</u>
Avsättning till yttre fond	138 102
Balanseras i ny räkning	-4 932 139
Summa	<u>-4 794 037</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

d

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 322 137	1 289 765
		<u>1 322 137</u>	<u>1 289 765</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-61 076	-122 572
Reparationer	4	-14 186	-68 467
Underhåll	5	-586 112	-
Taxebundna kostnader	6	-358 482	-344 713
Försäkring och avgäld	7	-16 798	-16 445
Fastighetsskatt		-58 439	-57 845
Förvaltningskostnader	8	-116 936	-156 037
Styrelsearvode	9	-36 140	-32 329
Fastighetskostnader		<u>-1 248 169</u>	<u>-798 408</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		73 968	491 357
Avskrivningar		-481 277	-481 277
Rörelseresultat		-407 309	10 080
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	10,15	-187 989	-185 248
Resultat efter finansiella poster		-595 298	-175 168
Årets resultat		-595 298	-175 168

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	27 945 634	27 840 143
Fastighetsförbättringar	12	-	586 768
		<u>27 945 634</u>	<u>28 426 911</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 948 434</u>	<u>28 429 711</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	18 577	18 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 055	47 341
		<u>66 632</u>	<u>65 918</u>
Kassa och bank		547 540	740 259
Summa omsättningstillgångar		<u>614 172</u>	<u>806 177</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 562 606</u>	<u>29 235 888</u>

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 881 795	17 881 795
Fond för yttre underhåll		1 442 916	1 304 814
		<u>19 324 711</u>	<u>19 186 609</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 198 739	-3 885 469
Årets resultat		-595 298	-175 168
		<u>-4 794 037</u>	<u>-4 060 637</u>
Summa eget kapital		<u>14 530 674</u>	<u>15 125 972</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15,16	13 696 085	13 756 085
Övriga långfristiga skulder		26 400	26 400
		<u>13 722 485</u>	<u>13 782 485</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	15	60 000	60 000
Leverantörsskulder		58 814	42 058
Skatteskulder		3 989	3 714
Övriga kortfristiga skulder		1 892	1 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	184 752	219 767
		<u>309 447</u>	<u>327 431</u>
Summa skulder		<u>14 031 932</u>	<u>14 109 916</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 562 606</u>	<u>29 235 888</u>

d

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-595 298	-175 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>481 277</u>	<u>481 277</u>
		-114 021	306 109
		<u>-114 021</u>	<u>306 109</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-114 021	306 109
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-715	-15 666
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-17 984</u>	<u>14 816</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-132 720	305 259
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		<u>-60 000</u>	<u>-45 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 000	-45 000
Årets kassaflöde		-192 720	260 259
Likvida medel vid årets början		<u>740 260</u>	<u>480 000</u>
Likvida medel vid årets slut		547 540	740 259

d

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>	<i>Andel av bokf värde i %</i>
Stomme, grund och restpost	120	57,6
Stammar, värme	20	3,5
Stammar, vatten	35	14,0
VVS, styr & värmepump	18	0,5
Fasad	13	10,0
Kungsbalkonger	55	5,5
Fönster	12	1,5
Yttertak, plåt omläggning etc.	27	2,5
Trapphus	15	0,9
Tvättstugor, maskiner	15	1,0
Elstigare, byte	42	3,0
Målning tak	15	-
Hissar	30	-

U

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 015 440	1 008 396
Hysesintäkter, bostäder	65 052	60 672
Hysesintäkter, lokaler	236 223	219 797
Övriga hyresintäkter	4 550	
Övriga intäkter	872	900
	<hr/>	<hr/>
	1 322 137	1 289 765

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material	4 928	3 578
Trädgårdskostnader		18 035
Snöröjning och sandning	10 034	9 954
Städning inkl hyrmattor	30 938	32 161
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	1 313	58 844
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	13 863	
	<hr/>	<hr/>
	61 076	122 572

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesbostäder		2 375
El, värme, vatten och ventilation		17 710
Vattenskador	6 251	
Tvättstuga, tvättutrustning	3 685	33 223
Fönster, portar och balkonger		8 953
Tak och fasader	4 250	
Övriga reparationer		6 206
	<hr/>	<hr/>
	14 186	68 467

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El, värme, vatten och ventilation	87 187	
Fönster, portar och balkonger	475 125	
Övriga underhållskostnader	23 800	
	<hr/>	<hr/>
	586 112	

d

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	38 217	31 901
Uppvärmning	202 872	201 007
Vatten	45 935	50 817
Sopor, grovsopor	34 172	24 285
Kabel-TV	37 286	36 703
	358 482	344 713

Not 7 Försäkring och avgäld

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	16 798	16 445
	16 798	16 445

Not 8 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrationskostnader	1 680	1 644
Förvaltningskostnader, avtal	90 484	89 666
Revision	15 619	14 875
Förvaltningskostnader	6 127	4 622
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	3 026	44 410
Övriga förvaltningskostnader		820
	116 936	156 037

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvoden	27 500	24 600
Sociala kostnader	8 640	7 729
	36 140	32 329

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, bank	187 847	185 248
Räntekostnader, övriga	142	
	187 989	185 248

d

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 304 259	21 304 259
-Omklassificeringar	648 126	-
Vid årets slut	<u>21 952 385</u>	<u>21 304 259</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 844 276	-3 387 628
-Omklassificeringar	-61 358	-
-Årets avskrivning	-481 277	-456 648
Vid årets slut	<u>-4 386 911</u>	<u>-3 844 276</u>
Mark	10 380 160	10 380 160
Redovisat värde vid årets slut	<u>27 945 634</u>	<u>27 840 143</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	19 400 000	1 099 000	20 499 000
Mark	<u>24 400 000</u>	<u>1 135 000</u>	<u>25 535 000</u>
	43 800 000	2 234 000	46 034 000

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	648 126	648 126
-Omklassificeringar	-648 126	-
Vid årets slut	<u>-</u>	<u>648 126</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-61 358	-36 729
-Omklassificeringar	61 358	-
-Årets avskrivningar	-	-24 629
Vid årets slut	<u>-</u>	<u>-61 358</u>
	<u>-</u>	<u>586 768</u>

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	18 577	18 577
	<u>18 577</u>	<u>18 577</u>

d

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	15 398	15 398
Förvaltning	23 134	22 621
ComHem AB	9 523	3 107
	<u>48 055</u>	<u>41 126</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Swedbank	0,823 %	Rörligt	1 500 000	-	1 500 000
Swedbank	0,496 %	Rörligt	1 965 271	-	1 965 271
Swedbank	1,310 %	2019-12-20	2 034 163	-60 000	1 974 163
Swedbank	2,130 %	2019-08-23	4 158 326	-	4 158 326
Swedbank	1,250 %	2020-09-25	4 158 325	-	4 158 325
			<u>13 816 085</u>		<u>13 756 085</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-60 000</u>		<u>-60 000</u>
			13 756 085	-60 000	13 696 085
Kortfristig del att amortera inom 2018					<u>60 000</u>
					13 756 085

Inom 5 år ska föreningen amortera 300 000 kr.

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>13 862 000</u>	<u>13 862 000</u>
	13 862 000	13 862 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

d

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	24 600	24 600
Upplupna social avgifter	7 729	7 729
Upplupna räntor	30 958	30 860
Förutbetalda hyror och avgifter	90 534	122 489
Övriga upplupna kostnader:		
El dec	5 667	3 831
Värme dec	25 023	29 585
Övrigt	241	673
	<hr/>	<hr/>
	184 752	219 767

Underskrifter

Ort och datum

Stockholm, 17 maj 2019



Mikaela Lamrin
Styrelseordförande



Malin Windrup
Styrelseledamot



Ulla Doma
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

2/5-2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Isbrytaren 28, org.nr 716419-9312.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Isbrytaren 28 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF
Isbrytaren 28 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorans 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 21 maj 2019



Carina Toresson