

Årsredovisning 2020

BRF ISBRYTAREN 51

714000-2176



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ISBRYTAREN 51

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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.

REGISTERING HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-25

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FÖRENINGENS SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Isbrytaren 51 på adressen Igeldammgatan 24-30 i Stockholm med byggnadsår 1968. Föreningen har 61 lägenheter om totalt 5 374 kvm och 2 lokaler om 1250 respektive 450 kvm och en förrådslokal om 450 kvm. Varje lägenhet disponerar en bilparkeringsplats utan kostnad. Föreningen har även 16 bilparkeringsplatser och 3 MC parkeringsplater för uthyrning.

MOMSREGISTRERING

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning av lokaler och obligatoriskt momsregistrerad avseende uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Folksam ömsesidig sakförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anders Jansson	Ordförande
Lars Ståhlberg	Vice ordförande
Linda Segell	Ledamot
Gabriella Lundin	Ledamot
Jonas Rydén	Ledamot
Mats Holmerson	Suppleant/Sekreterare
Daniel Ram	Suppleant

VALBEREDNING

Anders Herrlin, Carolina Moe och Dominique Wibble

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB
Åke Berglund	Ordinarie intern	
Magnus Fock	Suppleant intern	

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2020	Ytskiktsrenovering tak
2020	Hysesgästanpassning lokal 2
2020	Renovering och PCB sanering av nedre fasaden
2020	Byte fönster kommersiella lokaler
2020	Implementering system för matavfall
2019	Laddboxar elbilar omgång 2 (13 garageplatser)
2019	Nya armaturer med LED belysning på gården
2019	Byte av garageport
2019	Färdigställande av kör-och gånggrind
2019	Åtgärder efter OVK besiktning (ej klar OVK)
2019	Bokningssystem tvättstuga, gästparkering och bastu
2019	Laddboxar elbilar omgång 1 (26 garageplatser)
2019	Radonundersökning
2018	Nytt passage- och porttelefonsystem
2018	Nya entrédörrar och nya tak över entréerna
2018	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2018	Tätning av läckor i väggar i nedre garageplanet
2018	Restaurering av portikens tätskikt och ytskikt
2018	Installation av LED-belysning i garaget m.fl. lokaler
2018	Installation av rörelsestyrd LED-belysning i entréer och hisshallar
2017	Byte av fönster och balkongdörrar
2016	Uppgradering av byggnadens brandskydd
2015	Byte av hissar (motor, styrsystem, hisskorg)
2012-14	Renovering av värme- och ventilationssystem
2012	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2011	Nytt golv i övre garaget
2008	PCB-sanering
2008-09	Renovering av 33 badrum
2007	Restaurering av gård samt nytt tätskikt på gården
2006	Relining av avloppsstammar och dagvattenrör
2006	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2004	Omputsning av fasaden mot gatan samt renovering av balkonger
2003-04	Ny värmepump

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) lägenheter OVK kommersiella lokaler Renovering och ombyggnad av tvättstugor Åtgärder trapphus och hisshallar plan 2-8 Stamspolning Relining av horisontella avloppsrör plan -2 Åtgärder skador/ sprickor balkongsidor Översyn ventilations- och värmesystem Åtgärder skador/ sprickor balkongsidor Byte brandvarnare i samtliga lägenheter
2023-	Solpaneler för elproduktion Fasadrenovering mot gården Rengöring av filter i husets ventilationssystem Åtgärder trapphus och dörrar plan -2 och -1 Byte av värmestamventiler
2026-	Byte av elstigare Radonmätning

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

I lokal 1 är NCS Colour AB hyresgäst, hyrestid tillsvidare med 12 månaders uppsägningstid.

I lokal 2 är Nordic filmcrew operations AB är hyresgäst f.o.m. 2020-01-01, hyreskontraktet löper till och med 2022-12-31 med 9 månaders uppsägningstid

I lokal 3 är Hagströms Däck AB hyresgäst, hyreskontraktet löper till och med 2022-04-30 med 9 månaders uppsägning.

Föreningens webbplats - www.isbrytaren51.se - innehåller information riktad till såväl föreningens medlemmar som externa besökare.

FÖRENINGENS EKONOMI

I enlighet med det som kan läsas under "väsentliga händelser under räkenskapsåret" har föreningen fr.o.m. år 2020 övergått till K3 redovisning. För året redovisar vi ett överskott på 739 tkr och det egna kapitalet är betryggande. Föreningens byggnad och mark är i balansräkningen upptagna till 25,2 milj. medan taxeringsvärdet är 242,4 milj. Likviditeten är fortsatt hög, men kommer delvis att förbrukas i samband med projekt under 2021. Totalt sett är föreningens ekonomi mycket god.

Likvida Medel

Föreningens likvida medel finns på Nabos klientmedelskonto i Svenska Handelsbanken, med uppgift om föreningens organisationsnummer. Kontot används av Nabo för betalning av föreningens leverantörsfakturer och andra löpande transaktioner efter attest eller uttrycklig betalningsinstruktion av föreningens firmatecknare. Kontot är avskilt från förvaltarens verksamhet och är skyddat om förvaltaren skulle hamna på obestånd.

Föreningens lån

Principer för bindningstider och amorteringar för föreningens lån bevakas löpande.

Under året har inga förändringar skett avseende föreningens banklån. Räntebilden är förhållandevis förmånlig. Under året har föreningen amorterat 319 696 kr.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Bredband och TV

Föreningen har ett avtal med Com Hem som löper till 2022-03-31. Avtalet möjliggör Tivo-TV BAS (27 TV-kanaler varav 6 HD-kanaler, Playtjänster och Com Hem Play) för samtliga lägenheter. Föreningen har också ett treårigt avtal, som löper till 2022-01-31, med Telenor gällande telefoni och bredband med hastighet på 250/250 Mbit/sek.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska göras vart 6:e år för lägenheter och vart 3:e år för våra kommersiella lokaler. Senast godkända OVK är från 2012 och för föreningens lokaler 2018. Föreningen genomförde kontroller såväl 2018 som 2019 de underkändes då luftflödena i vissa lägenheter behöver förbättras. Styrelsen har löpande arbetat med att komma till rätta med problemen och ny OVK genomförs i början av 2021.

I samband med bokslutet för 2020 övergår föreningen till K3 redovisning. Största skillnaderna är hur byggnadsavskrivningar och utgifter för stora underhållsåtgärder hanteras i årsredovisningarna. I K3 används komponentavskrivning; byggnaden delas i redovisningen upp i komponenter som fasad, tak, fönster etc. När exempelvis taket renoveras läggs en avskrivningsplan upp och kostnaden fördelas under hela nyttjandeperioden. På så vis blir resultatet jämnare över åren. Med K2 redovisning, den som vi använt oss av tidigare, måste hela utgiften för takrenoveringen belasta det årets resultat. Det gör att resultatet skiljer sig mycket från år till år beroende av föreningens underhållskostnader.

Thomas Nagornoff är från den 1 september 2020 visstidsanställd som intern förvaltare. Anställningen är reglerad till 10 timmar i vecka och löper till den 31 maj 2021. Uppdraget innebär att Thomas ska bistå styrelsen i skötsel och underhåll av fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 210 248	5 340 701	5 266 523	5 088 365
Resultat efter fin. poster	739 355	-124 830	-362 932	-2 472 201
Soliditet, %	45	43	42	42
Yttre fond	942 913	942 913	942 913	942 913
Taxeringsvärde	242 400 000	242 400 000	171 200 000	171 200 000
Bostadsyta, kvm	5 374	5 374	5 374	5 374
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	345	345	345	345
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 727	2 786	2 850	2 897
Genomsnittlig skuldränta, %	1,23	1,29	1,31	1,33
Belåningsgrad, %	58,13	62,96	61,87	60,07

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	13 500 000	-	-	13 500 000
Fond, yttre underhåll	942 913	-	-	942 913
Reservfond	52 710	-	-	52 710
Balanserat resultat	-1 904 376	-124 830	-	-2 029 206
Årets resultat	-124 830	124 830	739 355	739 355
Eget kapital	12 466 417	0	739 355	13 205 772

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 029 206
Årets resultat	739 355
Totalt	<u>-1 289 851</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-1 289 851
	<u><u>-1 289 851</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 210 248	5 340 701
Rörelseintäkter		90 987	-74 205
Summa rörelseintäkter		5 301 235	5 266 496
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 774 656	-3 760 437
Övriga externa kostnader	7	-254 249	-277 964
Personalkostnader	8	-166 113	-90 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 184 555	-1 066 608
Summa rörelsekostnader		-4 379 573	-5 195 476
RÖRELSERESULTAT		921 662	71 019
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-182 307	-195 849
Summa finansiella poster		-182 307	-195 849
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		739 355	-124 830
ÅRETS RESULTAT		739 355	-124 830

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	25 205 373	23 779 319
Maskiner och inventarier	11	17 333	25 973
Pågående projekt	12	136 300	117 331
Summa materiella anläggningstillgångar		25 359 006	23 922 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 362 506	23 926 122
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		268 753	277 034
Övriga fordringar	14	349	349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	187 268	173 769
Summa kortfristiga fordringar		456 370	451 152
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 739 471	4 935 717
Summa kassa och bank		3 739 471	4 935 717
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 195 841	5 386 869
SUMMA TILLGÅNGAR		29 558 346	29 312 991

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 500 000	13 500 000
Reservfond		52 710	52 710
Fond för yttre underhåll		942 913	942 913
Summa bundet eget kapital		14 495 623	14 495 623
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 029 206	-1 904 376
Årets resultat		739 355	-124 830
Summa fritt eget kapital		-1 289 851	-2 029 206
SUMMA EGET KAPITAL		13 205 772	12 466 417
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 342 500	14 720 403
Summa långfristiga skulder		7 342 500	14 720 403
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 310 403	252 196
Leverantörsskulder		270 503	664 923
Skatteskulder		98 018	62 938
Övriga kortfristiga skulder		222 967	97 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 108 183	1 048 744
Summa kortfristiga skulder		9 010 074	2 126 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 558 346	29 312 991

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	4 935 717	4 440 933
Resultat efter finansiella poster	739 355	-124 830
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	21 561 981	0
Årets avskrivningar	778 208	1 066 608
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	23 079 544	941 778
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 218	2 397
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-174 304	92 567
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	22 900 022	1 036 741
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-23 776 572	-199 762
Kassaflöde från investeringar	-23 776 572	-199 762
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-319 696	-342 196
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-319 696	-342 196
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 196 246	494 784
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 739 471	4 935 717

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 51 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt regelverk K3, jämförelseåret har inte räknas om.

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. Föreningen tillämpar komponentavskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-20 %
Maskiner och inventarier	10 %
Byggnadens komponenter	0,02-5 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
El, moms	3 702	0
Fakturerade kostnader	0	48 500
Hysesintäkter, lokaler	3 272 884	3 032 400
Intäkt parkeringsbolag, moms	392 769	405 477
Intäcksreduktion	-315 981	0
Städavgifter	2 550	0
Årsavgifter, bostäder	1 854 324	1 854 324
Övriga intäkter	90 987	-74 205
Summa	5 301 235	5 266 496

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	172 747	78 896
Fastighetsskötsel	336 093	190 631
Snöskottning	10 576	8 007
Städning	84 143	90 798
Trädgårdsarbete	61 738	46 962
Övrigt	7 064	133 390
Summa	672 360	548 684

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	298 020	1 406 752
Summa	298 020	1 406 752

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	326 254	380 740
Sophämtning	169 498	114 141
Uppvärmning	370 131	432 311
Vatten	101 112	59 829
Summa	966 996	987 021

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	128 095	126 914
Fastighetsförsäkringar	212 097	194 253
Fastighetsskatt	411 169	407 997
Kabel-TV	85 918	88 816
Summa	837 279	817 980

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	50 282	1 349
Juridiska kostnader	-2 896	3 642
Kameral förvaltning	69 312	70 447
Konsultkostnader	17 724	9 071
Revisionsarvoden	16 533	17 588
Övriga förvaltningskostnader	103 294	175 868
Summa	254 249	277 964

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	28 000	6 000
Sociala avgifter	37 913	20 067
Styrelsearvoden	100 200	64 400
Summa	166 113	90 467

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	181 955	195 776
Övriga räntekostnader	352	73
Summa	182 307	195 849

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 487 203	44 404 772
Årets inköp	2 195 622	82 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 682 825	44 487 203
Ingående ackumulerad avskrivning	-20 707 884	-19 649 916
Årets avskrivning	-1 121 949	-1 057 968
Årets utrangering	352 380	
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 477 452	-20 707 884
Utgående restvärde enligt plan	25 205 373	23 779 319
I utgående restvärde ingår mark med	5 234 600	5 234 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark	164 400 000	164 400 000
Summa	242 400 000	242 400 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	86 453	86 453
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 453	86 453
Ingående ackumulerad avskrivning	-60 480	-51 840
Avskrivningar	-8 640	-8 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 120	-60 480
Utgående restvärde enligt plan	17 333	25 973

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2020-12-31	2019-12-31
Fasad	136 300	
Laddstationer		117 331
Summa	136 300	117 331

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	349	349
Summa	349	349

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	32 408	31 531
Försäkringspremier	72 563	66 961
Förvaltning	21 524	17 328
Kabel-TV	22 582	21 145
Räntor	4 758	226
Vatten	-1	-1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 433	36 578
Summa	187 268	173 769

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-02-25	0,83 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2021-02-28	1,17 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2021-03-08	1,27 %	2 342 500	2 410 000
Stadshypotek	2021-02-08	1,30 %	3 422 500	3 459 500
Stadshypotek	2021-03-30	1,07 %	2 930 513	2 963 349
Stadshypotek	2021-01-07	1,30 %	957 390	1 139 750
Summa			14 652 903	14 972 599

Varav kortfristig del

7 310 403

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	48 189	40 251
Förutbetalda avgifter/hyror	970 349	916 575
Löner	15 358	0
Uppvärmning	40 251	47 680
Utgiftsräntor	4 849	11 140
Vatten	11 859	10 251
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 328	22 847
Summa	1 108 183	1 048 744

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	21 580 000	21 580 000
Summa	21 580 000	21 580 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har underhåll av nedre fasaden slutförts.

Lånen har förhandlats om efter räkenskapsåret. Samtliga lån är placerade i Swedbank med bindningstid på mellan 1-3 år till en ränta på 0,35-0,49%.

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____

Ort och datum

Lars Sthållberg
Vice Ordförande

Anders Jansson
Ordförande

Linda Segell
Ledamot

Gabriella Lundin
Ledamot

Jonas Rydén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

Åke Berglund
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Isbrytaren 51, org.nr 714000-2176.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Isbrytaren 51 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed 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 vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Isbrytaren 51
för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt
dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Åke Berglund