

# Årsredovisning 2016

**BRF ISBRYTAREN 31**  
716421-9607

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	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. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket/Patent och Registreringsverket 2003-08-28.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Isbrytaren 31 på adressen Kungsholms strand 183 i Stockholm, sedan den förvärvades 1993-06-16 av Stadshypotek AB. Föreningen har 1 hyreslägenhet, 36 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 1 779 kvm. Fastigheten byggdes 1929-1930 av byggnadsfirman Andersson & Bergman efter ritningar av arkitekt Björn Hedvall.

På fastigheten finns ett flerbostadshus bestående av ett bottenplan, 6 våningar, vind inklusive gemensam terrass samt en innegård. I lokalen bedrivs en däckverksamhet.

#### Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 329 kvm

Total lokalyta: 204 kvm

Total övrig yta: 181 kvm

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren (observera att denna ej ersätter hemförsäkring).

#### Styrelsens sammansättning

Thomas Gille	Ordförande
Robin Stagh	Vice värd
Johanna Öhrling	Sekreterare
Hagströms Däck AB	Ledamot
Simon Fransson	Kassör
Jarl Sigurdsson	
Sousan Bayat Jozani	

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Jan F Engström    Revisor    ProNordia Revision AB

### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

### 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 relegbundet för att fatta beslut, samt informera medlemmarna regelbundet.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Conzignus Hem och Fastighet AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Conzignus Hem och Fastighet AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av RGJ Åkerlunds fastighetsservice AB.

Städningen i trapphuset har utförts av Expert Group.

Fastighetens tekniska status:

2014-11-05 uppdaterade styrelsen underhållsplanen.

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

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

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.

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 179	1 183	1 181	1 096
Resultat efter fin. poster	30	-20	-20	-41
Soliditet, %	51	51	51	51

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	3 804	-	-	3 804
Upplåtelseavgifter	6 321	-	-	6 321
Fond, yttre underhåll	268	-	106	374
Balanserat resultat	-3 068	-20	-106	-3 193
Årets resultat	-20	20	30	30
<b>Eget kapital</b>	<b>7 305</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>7 335</b>

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 193
Årets resultat	30
<b>Totalt</b>	<b>-3 164</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	115
Balanseras i ny räkning	-3 279
	<b>-3 164</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		1 179	1 181
Rörelseintäkter		1	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 180</b>	<b>1 185</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-4	-724	-719
Övriga externa kostnader	5	-87	-111
Personalkostnader	6	-51	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247	-247
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 109</b>	<b>-1 140</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>71</b>	<b>45</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-42	-65
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42</b>	<b>-65</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30</b>	<b>-20</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>30</b>	<b>-20</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	13 362	13 598
Markanläggningar	9	16	24
Maskiner och inventarier	10	9	12
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 388</b>	<b>13 634</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 388</b>	<b>13 634</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7	0
Övriga fordringar	11	6	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46	31
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59</b>	<b>35</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 066	677
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 066</b>	<b>677</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 125</b>	<b>713</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 513</b>	<b>14 347</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 125	10 125
Fond för yttre underhåll		374	268
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 499</b>	<b>10 393</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 193	-3 068
Årets resultat		30	-20
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 164</b>	<b>-3 087</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 335</b>	<b>7 305</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	6 876	6 876
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 876</b>	<b>6 876</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		133	54
Skatteskulder		20	4
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	149	107
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>302</b>	<b>165</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 513</b>	<b>14 347</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Hysesintäkter, bostäder	60	60
Hysesintäkter, lokaler	0	137
Årsavgifter, bostäder	982	982
Övriga intäkter	138	5
<b>Summa</b>	<b>1 180</b>	<b>1 185</b>



<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Besiktning och service	26	7
Snöskottning	43	63
Städning och fastighetsskötsel	69	54
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	2	0
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>125</b>

<b>Not 3, Taxebundna kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsel	30	26
Sophämtning	28	27
Uppvärmning	224	181
Vatten	41	37
<b>Summa</b>	<b>323</b>	<b>271</b>

<b>Not 4, Övriga driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Bredband	0	94
Fastighetsförsäkringar	17	12
Fastighetsskatt	83	67
Kabel-TV	75	0
Övrigt	86	59
<b>Summa</b>	<b>261</b>	<b>232</b>

<b>Not 5, Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Förbrukningsmaterial	1	6
Juridiska kostnader	3	0
Kameral förvaltning	38	0
Revisionsarvoden	14	13
Övriga förvaltningskostnader	32	92
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>111</b>

<b>Not 6, Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sociala avgifter	12	15
Styrelsearvoden	39	48
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>63</b>

<b>Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	42	65
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>65</b>

### Not 8, Byggnad och mark

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	17 067	17 067
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	17 067	17 067
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 596	- 3 360
Årets avskrivning	-236	-236
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-3 832	- 3 596
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 235</b>	<b>13 471</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 921</i>	<i>3 921</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 113	13 687
Taxeringsvärde mark	23 250	16 150
<b>Summa</b>	<b>38 363</b>	<b>29 837</b>

### Not 9, Markanläggningar

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	159	159
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	159	159
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-135	-127
Årets avskrivning	-8	-8
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-143	-135
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>16</b>	<b>24</b>

**Not 10, Maskiner och inventarier**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	101	101
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	101	101
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-89	-86
Avskrivningar	-3	-3
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-92	-89
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>9</u>	<u>12</u>

**Not 11, Övriga fordringar**

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	6	4
<b>Summa</b>	<u>6</u>	<u>4</u>

**Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	19	19
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	0
<b>Summa</b>	<u>46</u>	<u>31</u>

**Not 13, Skulder till kreditinstitut**

	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
SEB	2016-12-31	0,50%	2 292	2 292
SEB	2016-12-31	0,50 %	2 292	2 292
SEB	2016-12-31	0,56 %	2 292	2 292
<b>Summa</b>			<u>6 876</u>	<u>6 876</u>

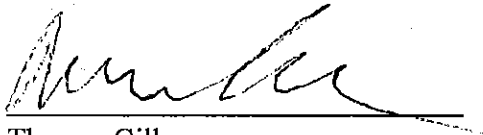
<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	1	0
Förutbetalda avgifter/hyror	98	64
Städning	3	0
Uppvärmning	32	28
Utgiftsräntor	1	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-0	0
<b>Summa</b>	<b>149</b>	<b>107</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	10 133	10 133
<b>Summa</b>	<b>10 133</b>	<b>10 133</b>

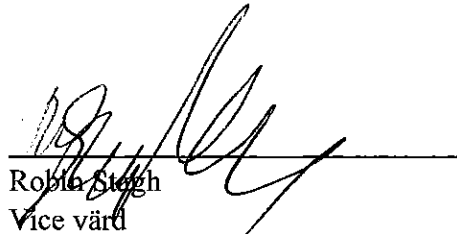
## Underskrifter

Stockholm 2017-05-11

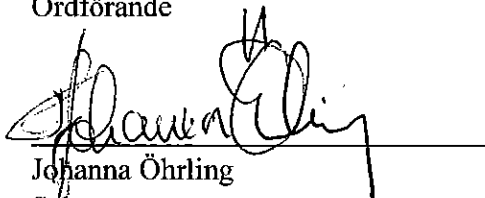
Ort och datum



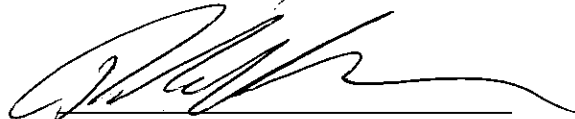
Thomas Gille  
Ordförande



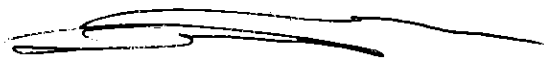
Robie Sten  
Vice värd



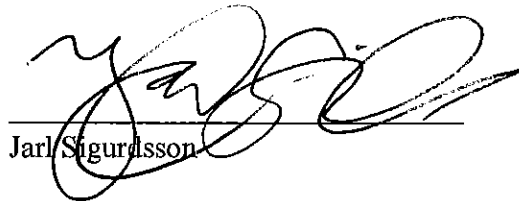
Johanna Öhrling  
Sekreterare



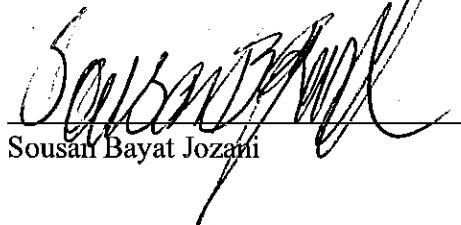
~~Hagströms Döds AB~~ PETER ANDERSSON  
Ledamot



Simon Fransson  
Kassör

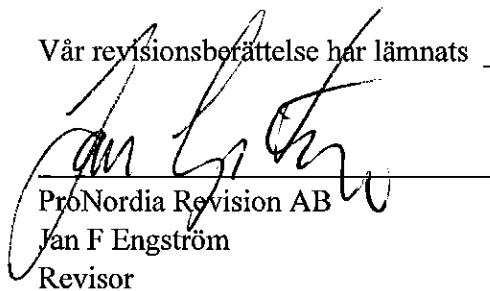


Jarl Sigurdsson



Sousan Bayat Jozani

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 14



ProNordia Revision AB  
Jan F Engström  
Revisor

# Pronordia Revision AB

Auktoriserade revisorer  
revisionsbyran@outlook.com

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31

Org nr 716421-9607

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 för år 2016. Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner av föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerat och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bl.a genom bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga m.h.t omständigheterna, men inte i syfte göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner av föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser revisionsbevisen jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Österskär den 2017-05-14

Jan F Engström