

Årsredovisning 2017

BRF ISBRYTAREN 31
716421-9607

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren (observera att denna ej ersätter hemförsäkring).

Styrelsens sammansättning

Thomas Gille	Ordförande
Bernt Broe	Vice värd
Johanna Öhrling	Sekreterare
Hagströms Däck AB	Ledamot
Simon Fransson	Kassör
Gun Jacobsson	
Jarl Sigurdsson	
Sousan Bayat Jozani	

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Thomas Borg Revisor RedovisningsBorgen

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-19.

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.

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

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i

föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 179	1 179	1 183	1 181
Resultat efter fin. poster	34	30	-20	-20
Soliditet, %	51	51	51	51

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	3 804	-	-	3 804
Upplåtelseavgifter	6 321	-	-	6 321
Fond, yttre underhåll	374	-	115	489
Balanserat resultat	-3 193	30	-115	-3 279
Årets resultat	30	-30	34	34
<i>Eget kapital</i>	7 335	0	34	7 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 279
Årets resultat	34
Totalt	-3 245

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	115
Balanseras i ny räkning	<u>-3 360</u>
	-3 245

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 179	1 179
Rörelseintäkter		2	1
Summa rörelseintäkter		1 181	1 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-716	-724
Övriga externa kostnader	7	-79	-87
Personalkostnader	8	-77	-51
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-237	-247
Summa rörelsekostnader		-1 109	-1 109
Rörelseresultat		72	71
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-38	-42
Summa finansiella poster		-38	-42
Resultat efter finansiella poster		34	30
Årets resultat		34	30

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	13 127	13 362
Markanläggningar	11	16	16
Maskiner och inventarier	12	8	9
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>13 150</i>	<i>13 388</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>13 150</i>	<i>13 388</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	7
Övriga fordringar	13	6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52	46
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>68</i>	<i>59</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 318	1 066
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 318</i>	<i>1 066</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 386</i>	<i>1 125</i>
Summa tillgångar		14 536	14 513

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 125	10 125
Fond för yttre underhåll		489	374
Summa bundet eget kapital		10 614	10 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 279	-3 193
Årets resultat		34	30
Summa fritt eget kapital		-3 245	-3 164
Summa eget kapital		7 369	7 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 876	6 876
Summa långfristiga skulder		6 876	6 876
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		109	133
Skatteskulder		34	20
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	148	149
Summa kortfristiga skulder		291	302
Summa eget kapital och skulder		14 536	14 513

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	10%
Markanläggningar	20%
Maskiner och inventarier	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	60	60
Årsavgifter, bostäder	982	982
Övriga intäkter	139	138
Summa	1 181	1 180

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	14	26
Fastighetsskötsel	74	30
Snöskottning	3	43
Städning	47	38
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	0	2
Summa	139	140

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	74	86
Summa	74	86

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	31	30
Sophämtning	29	28
Uppvärmning	222	224
Vatten	43	41
Summa	326	323

Not 6, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	17	17
Fastighetsskatt	85	83
Kabel-TV	75	75
Summa	177	175

Not 7, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	2	1
Juridiska kostnader	3	3
Kameral förvaltning	38	38
Revisionsarvoden	15	14
Övriga förvaltningskostnader	22	32
Summa	79	87

Not 8, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	18	12
Styrelsearvoden	57	39
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	77	51

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	38	42
Summa	38	42

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 067	17 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 067	17 067
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 704	-3 469
Årets avskrivning	-236	-236
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 940	-3 704
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 127</u>	<u>13 362</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 921	3 921

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	15 113	15 113
Taxeringsvärde mark	23 250	23 250
Summa	38 363	38 363

Not 11, Markanläggningar	2017	2016
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	159	159
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159	159
Ingående ackumulerad avskrivning	-143	-135
Årets avskrivning	0	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-143	-143
Utgående restvärde enligt plan	<u>16</u>	<u>16</u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	101	101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101	101
Ingående ackumulerad avskrivning	-92	-89
Avskrivningar	-2	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-94	-92
Utgående restvärde enligt plan	8	9

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	6	6
Summa	6	6

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	14	13
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	19	19
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5
Summa	52	46

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SEB	2018-03-19	0,87 %	2 292	2 292
SEB	2018-01-31	0,58 %	2 292	2 292
SEB	2018-01-31	0,64 %	2 292	2 292
Summa			6 876	6 876

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	3	1
Förutbetalda avgifter/hyror	98	98
Städning	0	3
Uppvärmning	33	32
Utgiftsräntor	2	1
Vatten	-0	-0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1	-0
Summa	148	149

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 133	10 133
Summa	10 133	10 133

Underskrifter

Ort och datum

Thomas Gilje
Ordförande

Bernt Broe

Johanna Öhrling
Sekreterare

Hagströms Däck AB/
Peter Andersson

Simon Ilves Fransson
Kassör

Jan Sigurdsson

Sousan Bayat Jozani

Gun Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 24

RedovisningsBorgen
Thomas Borg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 716421-9607.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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

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

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

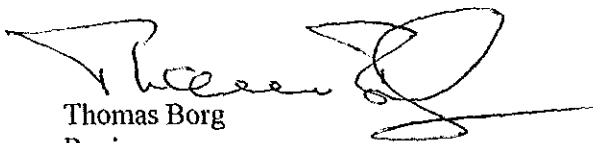
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

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

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

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

Saltsjö-Boo den 24 maj 2018


Thomas Borg
Revisor