



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 181

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 fastighet upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Gunilla Anne-Charlotte Ekberg	Ordförande
Marie Hälldahl	Ledamot
Patrik Robin Karlsson Lind	Ledamot
Sanna Sanam Rashidi	Ledamot
Agnes Clara Sjöberg	Ledamot
Oscar Trapp	Ledamot

Pirjo Marianne Allen	Suppleant
Monica Christina Öresjö	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Michael Holm
Wiladimir Kotovich Sammankallande
Birgitta Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isbrytaren 32	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

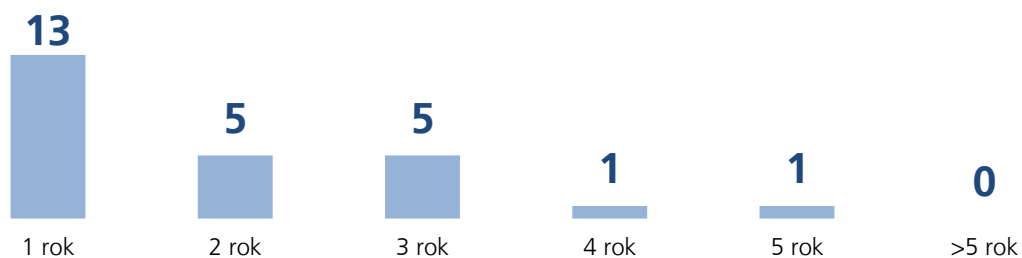
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 530 m², varav 1 460 m² utgör lägenhetsyta och 70 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Surf och sportbutik	70 m ²	2022-03-14

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2037.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny hiss	2014	I samband med vindsbyggnation
Ny hiss	2014	I samband med vindsbyggnation
nybyggnation av tvättstuga	2014	I samband med vindsbyggnation
Renovering av tak	2014	I samband med vindsbyggnation
Renovering av fasad	2011	

Planerat underhåll	År	Kommentar
yttre målning av fönster	2020	påbörjat 2019
ev arbete husgrund baksida fastighet	2021	

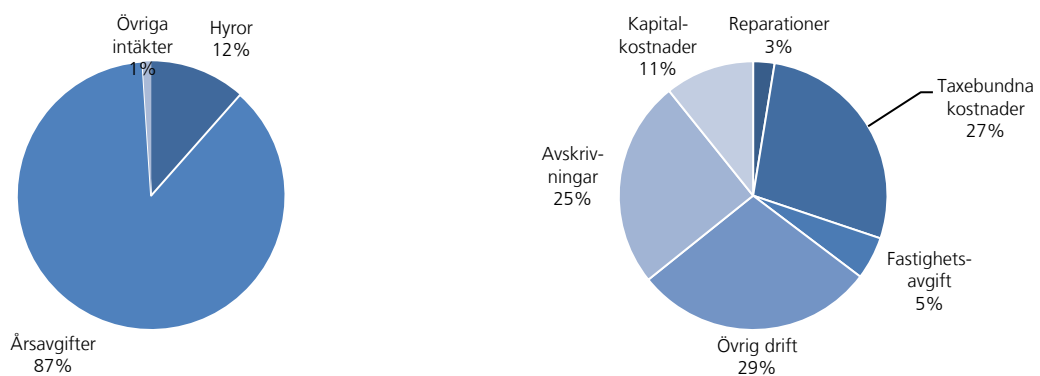
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Hac Tenus

Föreningens ekonomi

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

På grund av COVID-19 hölls flertalet styrelsemöten via Teams.

Föreningen har från den 1 januari 2020 en ny ekonomisk förvaltare, SBC. Fullmakter för hantering av föreningens affärer är upprättat och resterande tillgångar från konto hanterat av tidigare förvaltare överfört till nytt konto. All relevant dokumentation gällande föreningen är budat från Fastum till föreningen.

Två av föreningens lån omsattes; ett lån på 3 355 590 kr på tre år till 1,03% ränta samt ett lån på 3 319 590 på fyra år till 1,1% ränta.

Årsmöte hölls utomhus på grund av COVID-19 på Västermalms båtklubb den 28 maj.

Jens Hjelte som förestår Surfbutiken ansökte och erhöll hyresreduktion pga av förlorad inkomst under COVID-19. Statlig ersättning utgick till 50% av en 50% nedsättning av hyra under kvartal 2 2020. Ansökan beviljades vilket innebar att vi fick 11 500 kr i stöd från staten och föreningen stod för resterande 11 500 kr i hyresrabatt.

Projektet med att undersöka möjligheter för byggnadslov för ytterligare balkonger på baksidan av huset fortgick men pga av COVID-19 gavs frågan inte hög prioritet hos myndighet. Rådet gavs att först undersöka grannfastigheternas inställning till att få balkonger i så nära anslutning till respektive fastighet.

Den stora lönnen på bakgården beskärdes vilket medförde betydande ökning av ljusinsläpp i lägenheterna.

På grund av COVID-19 hölls inte någon städdag varken under våren eller hösten men vädringsbalkongerna städades av fastighetsskötaren.

En fuktmätning av innerväggar i tvättstuga och källarlokal genomfördes i samarbete med fastighet Kungsholmsstrand 179 som har liknande problem. Rekommendation om kontrollmätning i pannrum och tvättstuga för att värdera utveckling. Rapporten innehöll ett förslag på att anlita företag att undersöka avrinning på bakgården förslagsvis i samarbete med fastighet 179.

Föreningens underhållsplan reviderades och lades upp på www.vårbrf. Vårt belastningskonto som uppgår till ca 900'kr rymmer de kostnader vi beräknat för fönsterrenovering samt ev arbeten med grunden och kommer därför att kvarstå orört tills vidare.

Pga råttor i surfbutiken vilka utlöste inbrottslarmet tillkallades Anticimex och fällor utplacerades. Efter två omgångar med utplacering av fällor försvann råttorna dock utan någon fångst i fällorna.

Brytskydd på ytterport installerades och portkoden byttes ut.

Initiativ togs om installation av säkerhetsdörrar för de lägenheter som ännu inte installerat sådana.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 878	2 016
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 370	6 417
Elkostnad/m ² totalyta	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	126	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	79

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	132	16	141	104
Nettoomsättning (tkr)	1 130	1 146	1 148	1 140

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 460 m² bostäder och 70 m² lokaler.

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	33 078 473	0	0	33 078 473
Upplåtelseavgifter	2 974 514	0	0	2 974 514
Fond för yttre underhåll	636 405	185 700	0	450 705
S:a bundet eget kapital	36 689 392	185 700	0	36 503 692
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 401 579	-185 700	15 801	-2 231 680
Årets resultat	131 730	131 730	-15 801	15 801
S:a ansamlad förlust	-2 269 849	-53 970	0	-2 215 879
S:a eget kapital	34 419 543	131 730	0	34 287 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	131 730
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 215 879
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 700
summa balanserat resultat	-2 269 849

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 269 849
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 130 250	1 139 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 863	6 487
Summa rörelseintäkter		1 142 113	1 146 076
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-499 909	-585 660
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 608	-89 370
Personalkostnader	Not 6	-55 338	-77 614
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 607	-257 289
Summa rörelsekostnader		-901 462	-1 009 932
RÖRELSERESULTAT		240 651	136 144
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 921	-120 343
Summa finansiella poster		-108 921	-120 343
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		131 730	15 801
ÅRETS RESULTAT		131 730	15 801

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 616 427	42 845 771
Inventarier	Not 9	250 079	232 406
Summa materiella anläggningstillgångar		42 866 506	43 078 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 866 506	43 078 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	369
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	921 331	378 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	31 590	33 250
Summa kortfristiga fordringar		952 921	412 563
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		266 636	451 650
Summa kassa och bank		266 636	451 650
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 219 557	864 212
SUMMA TILLGÅNGAR		44 086 063	43 942 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 052 987	36 052 987
Fond för yttre underhåll	Not 12	636 405	450 705
Summa bundet eget kapital		36 689 392	36 503 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 401 579	-2 231 680
Årets resultat		131 730	15 801
Summa fritt eget kapital		-2 269 849	-2 215 879
SUMMA EGET KAPITAL		34 419 543	34 287 813
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 232 210	9 300 210
Summa långfristiga skulder		9 232 210	9 300 210
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	68 000	68 000
Leverantörsskulder		32 617	37 017
Skatteskulder		104 150	96 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	229 543	152 460
Summa kortfristiga skulder		434 310	354 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 086 063	43 942 390

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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	998 820	998 451
Hysesbortfall	0	-6 136
Hyror lokaler	131 430	147 276
	1 130 250	1 139 591

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	11 563	0
Övriga intäkter	300*	6 487
	11 863	6 487

*Avgift för andrahandsuthyrning 2020 aviseras 2021.
Ger intäkt på 3 548 kr

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 375	57 750
	Fastighetsskötsel beställning	19 393	13 467
	Städning entreprenad	0	3 063
	Städning enligt beställning	2 626	0
	Hissbesiktning	1 413	1 375
	Gård	3 006	0
	Serviceavtal	15 230	10 115
	Förbrukningsmateriel	5 309	2 277
	Teleport/hissanläggning	1 500	0
		93 852	88 047
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 909
	Tvättstuga	1 610	0
	Entré/trapphus	10 526	0
	Lås	0	1 207
	VVS	5 744	0
	Ventilation	0	4 420
	Elinstallationer	0	6 755
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 376	0
	Hiss	5 713	3 063
	Fönster	0	35 000
	Mark/gård/utemiljö	0	70
		25 969	68 424
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	9 357
	VVS	0	35 750
		0	45 107
	Taxebundna kostnader		
	El	23 741	26 494
	Värme	192 632	201 037
	Vatten	46 086	43 778
	Sophämtning/renhållning	15 930	13 534
		278 389	284 843
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 593	23 076
	Kabel-TV	25 381	24 738
		48 974	47 814
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 725	51 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	499 909	585 660

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	42 313	34 350
	Förvaltningsarvode	22 500	33 937
	Förvaltningsarvodena övriga	3 738	924
	Administration	9 953	8 089
	Konsultarvode	4 723	7 500
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	451	4 570
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	0
	Övriga driftskostnader	4 369	0
		93 608	89 370

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	60 125*
	Sociala kostnader	8 038	17 489
	<ul style="list-style-type: none"> Förändrad periodiseringsprincip. Faktiskt uttaget arvode avseende 2019 uppgick till 46 500 kr. 	55 338	77 614*

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	187 704	234 597
	Förbättringar	41 640	4 850
	Inventarier	23 263	17 842
		252 607	257 289

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 703 265	44 503 890
	Nyanskaffningar	0	199 375
	Utgående anskaffningsvärde	44 703 265	44 703 265
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 857 494	1 618 047
	Årets avskrivningar enligt plan	-229 345	-239 447
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 086 839	-1 857 494
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 616 427	42 845 771
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 997 546	17 997 546
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 926 000	20 926 000
	Taxeringsvärde mark	40 974 000	40 974 000
		61 900 000	61 900 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 200 000	60 200 000
	Lokaler	1 700 000	1 700 000
		61 900 000	61 900 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	356 088	356 088
	Nyanskaffningar	40 936	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	397 024	356 088
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-123 682	-105 840
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 263	-17 842
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 945	-123 682
	Redovisat restvärde vid årets slut	250 079	232 406
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	980	946
	Klientmedel hos SBC	917 183	22 230
	Avräkningskonto förvaltare	0	351 768
	Fordringar	3 168	4 000
		921 331	378 944

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	20 373	19 518
	Kabel-TV	6 457	6 336
	Fastighetsjour	0	6 945
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 760	451
		31 590	33 250

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	450 705	322 293
	Reservering enligt stadgar	185 700	128 412
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	636 405	450 705

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,030 %	2 633 030	2 693 030	2022-05-18
	Nordea	1,100 %	3 311 590	3 319 590	2024-05-22
	Nordea	1,030 %	3 355 590	3 355 590	2023-05-17
	Summa skulder till kreditinstitut		9 300 210	9 368 210	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-68 000	-68 000	
			9 232 210	9 300 210	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 960 210 kr.

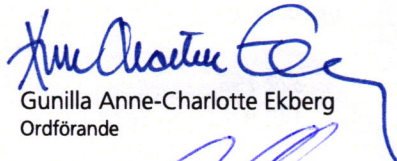
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	2 056	924
	Värme	24 043	24 532
	Vatten	7 666	7 315
	Sophämtning	2 655	2 430
	Extern revisor	20 000	15 000
	Arvoden	47 300	46 500
	Sociala avgifter	11 000	14 610
	Ränta	11 503	13 975
	Avgifter och hyror	103 320	27 174
		229 543	152 460

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

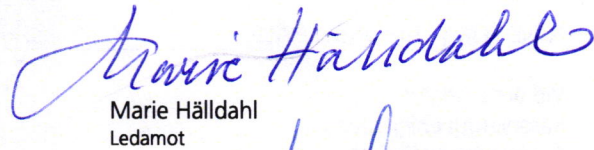
Tre styrelsemöten har hållits under 2021.

Styrelsens underskrifter

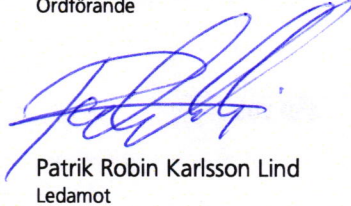
STOCKHOLM den 30 / 12 2021



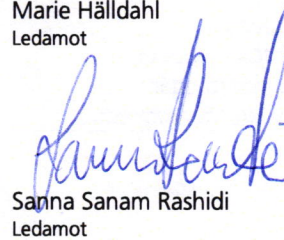
Gunilla Anne-Charlotte Ekberg
Ordförande



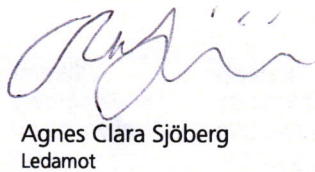
Marie Hälldahl
Ledamot



Patrik Robin Karlsson Lind
Ledamot



Sanna Sanam Rashidi
Ledamot



Agnes Clara Sjöberg
Ledamot



Oscar Trapp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 - 2021
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 181, org.nr 769613-2781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 181 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också 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 Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 181 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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 överträdelse 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 11/5 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	978 000	998 820	980 000
Hyror bostäder	19 000	0	0
Hyror lokaler	185 000	131 430	147 000
Öresutjämning	0	0	0
Övriga erhållna bidrag	0	11 563	0
Övriga intäkter	0	300	1 000
	1 182 000	1 142 113	1 128 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-61 000	-45 375	-50 000
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-19 393	-12 000
Städning enligt beställning	-4 000	-2 626	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 413	0
Gård	0	-3 006	0
Serviceavtal	-11 000	-15 230	-4 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 309	-25 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 500	0
	-107 000	-93 852	-91 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-1 610	0
Entré/trapphus	0	-10 526	0
VVS	0	-5 744	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 376	0
Hiss	0	-5 713	0
	-50 000	-25 969	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-250 000
Huskropp utvändigt	-50 000	0	0
Fönster	-240 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	0	0
	-440 000	0	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-23 741	-25 000
Värme	-210 000	-192 632	-185 000
Vatten	-46 000	-46 086	-40 000
Sophämtning/renhållning	-16 000	-15 930	-22 000
	-300 000	-278 389	-272 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-23 593	-24 000
Kabel-TV	-26 000	-25 381	-24 000
	-51 000	-48 974	-48 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-53 000	-52 725	-52 000
	-53 000	-52 725	-52 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-36 000	-42 313	-20 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-22 500	-35 000
Förvaltningsarvodena övriga	-1 000	-3 738	0
Administration	-8 000	-9 953	-8 000
Konsultarvode	-10 000	-4 723	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Föreningsavgifter	-5 000	-451	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 660	0
Övriga driftskostnader	0	-4 369	0
	-105 000	-93 608	-67 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-49 000	-47 300	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-8 038	-14 000
	-64 000	-55 338	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-188 000	-187 704	-218 000
Förbättringar	-42 000	-41 640	-10 000
Inventarier	-18 000	-23 263	-18 000
	-248 000	-252 607	-246 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 418 000	-901 462	-1 137 000
RÖRELSERESULTAT	-236 000	240 651	-9 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-114 000	-108 199	-114 000
Räntekostnader skattekonto	0	-488	0
Övriga räntekostnader	0	-234	0
	-114 000	-108 921	-114 000
RESULTAT	-350 000	131 730	-123 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se