

Årsredovisning 2019

BRF ISBRYTAREN 28
716419-9312

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

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 1987-05-25.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Isbrytaren 28 på adressen Kungsholms strand 163 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 26 bostadsrätter om totalt 1 397 kvm och 2 lokaler om totalt 145 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Mikaela Marie Lamrin	Ordförande
Karin Knutsson	Fastighetsansvarig
Ingeborg Andresen	Sekreterare
Ulla Doma	Kassör
Malin Windrup	Ledamot
Irandoht Kalim	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson	Revisor
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Irandoht Karim.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. En extra stämma hölls den 11 november 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Under året 2019 Endast löpande underhåll som t.ex nya värmekablar till styprören och takarbete, spolning av brunn på innergården, brandsäkerhetskontroll.

Planerade underhåll

februari 2020 Värmecentralen som kostar föreningen drygt 350 000 kronor.
2020 Fasaden har spruckit runt flera fönster i fastigheten och behöver åtgärdas. Även portdörren kommer att åtgärdas.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk- och fastighetsförvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att ha årlig indexuppräknning av månadsavgifterna.

Föreningen har relativt hög belåning på fastigheten och amorterar en summa om 15 000 kr per kvartal. Då föreningen har fått lite bättre ekonomi p.g.a låg ränteläge finns det utrymme att amortera en större klumpsumma framöver.

Under året 2019 har vi inte betalat ut styrelsearvode avseende år 2018. Utbetalningen för år 2018 beslutades på 2019 års föreningsstämma att uppnå till samma belopp som föregående år, d.v.s. 27 500 kronor. 2019 års arvode föreslår styrelsen skall bli 30 000 kronor med anledning av den arbetsbörda som ålegat styrelsen under år 2019.

Förändringar i avtal

Vår förvaltare är numera Nabo AB efter att Valvet AB blivit uppköpta.

I enlighet med beslutat fattat vid extra stämma den 11 november 2019 har föreningen tecknat avtal med Stockholms Stadsnät som är vår nya bredbandsleverantör för fastigheten. Avgiften faktureras av Nabo tillsammans med månadsavgiften.

Vi har kommit överens med Comhem om lägre löpande avgifter vilket gynnar vår ekonomi.

Övriga uppgifter

Fastighetens portdörr har fortfarande återkommande problem och har dragit oönskade kostnader.

Styrelsen söker en ny hyresgäst till vår mindre lokal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 342 128	1 322 137	1 289 765	1 270 732
	-89 022	-595 298	-176 168	-347 500
Soliditet, %	51	51	52	52
Yttre fond	1 581 018	1 442 916	1 304 814	1 166 712
Taxeringsvärde	59 564 000	46 034 000	46 034 000	46 034 000
Bostadsyta, kvm	1 397	1 397	1 397	1 397
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	750	745	745	745
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 788	10 160	10 204	10 253
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,37	-	-
Belåningsgrad, %	49,79	49,01	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	17 881 795	-	-	17 881 795
Fond, yttre underhåll	1 442 916	-	138 102	1 581 018
Balanserat resultat	-4 198 739	-595 298	-138 102	-4 932 139
Årets resultat	-595 298	595 298	-89 022	-89 022
Eget kapital	14 530 674	0	-89 022	14 441 652

d

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 932 139
Årets resultat	<u>-89 022</u>
Totalt	<u>-5 021 161</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	178 692
Balanseras i ny räkning	<u>-5 199 853</u>
	<u>-5 021 161</u>

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

d

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 342 128	1 322 165
Rörelseintäkter		3	-28
Summa rörelseintäkter		1 342 131	1 322 137
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-588 188	-1 095 093
Övriga externa kostnader	8	-148 679	-116 936
Personalkostnader	9	-43 238	-36 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-481 277	-481 277
Summa rörelsekostnader		-1 261 382	-1 729 446
Rörelseresultat		80 749	-407 309
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169 771	-187 989
Summa finansiella poster		-169 771	-187 989
Resultat efter finansiella poster		-89 022	-595 298
Årets resultat		-89 022	-595 298

d

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	27 464 360	27 945 634
Pågående projekt		183 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 648 110	27 945 634
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		27 650 910	27 948 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 167	0
Övriga fordringar	14	18 577	18 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 150	48 055
Summa kortfristiga fordringar		78 894	66 632
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 006 176	547 540
Summa kassa och bank		1 006 176	547 540
Summa omsättningstillgångar		1 085 070	614 172
Summa tillgångar		28 735 980	28 562 606

d

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 881 795	17 881 795
Fond för yttre underhåll		1 581 018	1 442 916
Summa bundet eget kapital		19 462 813	19 324 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 932 139	-4 198 739
Årets resultat		-89 022	-595 298
Summa fritt eget kapital		-5 021 161	-4 794 037
Summa eget kapital		14 441 652	14 530 674
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	13 636 085	13 696 085
Övriga långfristiga skulder		26 400	26 400
Summa långfristiga skulder		13 662 485	13 722 485
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		296 226	58 814
Skatteskulder		13 202	3 989
Övriga kortfristiga skulder		1 134	1 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	261 280	184 752
Summa kortfristiga skulder		631 843	309 447
Summa eget kapital och skulder		28 735 980	28 562 606

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	547 540	740 259
Resultat efter finansiella poster	-89 022	-595 298
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	481 276	481 277
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	392 254	-114 021
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 262	-715
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	322 396	-17 984
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	702 388	-132 720
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-183 752	0
Kassaflöde från investeringar	-183 752	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	-60 000
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-60 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	458 636	-192 720
Likvida medel vid årets slut	1 006 176	547 539

U

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 28 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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 0,83-8,33 %

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 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	65 052	65 052
Hysesintäkter, lokaler	243 270	219 891
Årsavgifter, bostäder	1 015 440	1 015 440
Övriga intäkter	18 369	21 754
Summa	1 342 131	1 322 137

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	31 390	4 711
Fastighetsskötsel	2 709	4 928
Snöskottning	10 250	10 034
Städning	28 296	27 540
Övrigt	6 575	13 863
Summa	79 220	61 076

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	6 251
Reparationer	57 979	7 935
Summa	57 979	14 186

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	586 112
Summa	0	586 112
Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	33 886	38 217
Sophämtning	52 409	34 172
Uppvärmning	201 655	202 872
Vatten	38 965	45 935
Summa	326 915	321 196
Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	325	0
Fastighetsförsäkringar	16 816	16 798
Fastighetsskatt	68 873	58 439
Kabel-TV	38 060	37 286
Summa	124 074	112 523
Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	92 538	90 484
Revisionsarvoden	15 619	15 619
Övriga förvaltningskostnader	40 522	10 833
Summa	148 679	116 936
Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	10 338	8 640
Styrelsearvoden	32 900	27 500
Summa	43 238	36 140
Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 466	187 847
Övriga räntekostnader	305	142
Summa	169 771	187 989

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 332 545	31 684 419		
Årets inköp	2	648 126		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>32 332 547</u>	<u>32 332 545</u>		
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 386 911	-3 844 276		
Årets avskrivning	-481 276	-542 635		
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 868 187</u>	<u>-4 386 911</u>		
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>27 464 360</u></u>	<u><u>27 945 634</u></u>		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 380 160</i>	<i>10 380 160</i>		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	19 569 000	20 499 000		
Taxeringsvärde mark	39 995 000	25 535 000		
Summa	59 564 000	46 034 000		
Not 12, Pågående arbeten	2019	2018		
Värmecentral	183 750	0		
Summa	183 750	0		
Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31		
Insats Branschorganisation	2 800	2 800		
Summa	2 800	2 800		
Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31		
Skattekonto	18 577	18 577		
Summa	18 577	18 577		
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
Försäkringspremier	15 597	0		
Förutbet försäkr premier	0	15 398		
Förvaltning	23 506	0		
Kabel-TV	4 047	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 000	32 657		
Summa	49 150	48 055		
Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-03-28	0,80 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2022-08-25	0,62 %	4 158 326	4 158 326
Swedbank	2024-12-20	1,21 %	1 914 163	1 974 163
Swedbank	2020-09-25	1,25 %	4 158 325	4 158 325
Swedbank	2020-02-23	0,94 %	1 965 271	1 965 271
Summa			13 696 085	13 756 085

U

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2 151	0
Förutbetalda avgifter/hyror	131 115	90 534
Löner	57 500	24 600
Sociala avgifter	18 067	7 729
Uppvärmning	26 243	0
Utgiftsräntor	12 519	30 958
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 685	30 931
Summa	261 280	184 752

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 862 000	13 862 000
Summa	13 862 000	13 862 000

Underskrifter

Stockholm . 2020 - 05 - 20

Ort och datum



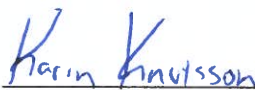
Mikaela Marie Lamrin
Ordförande



Ingeborg Andresen
Fastighetsansvarig



Malin Windrup
Ledamot




Karin Knutsson
Sekreterare



Ulla Doma
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 20


Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Isbrytaren 28 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Isbrytaren 28 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 maj 2020



Carina Toresson