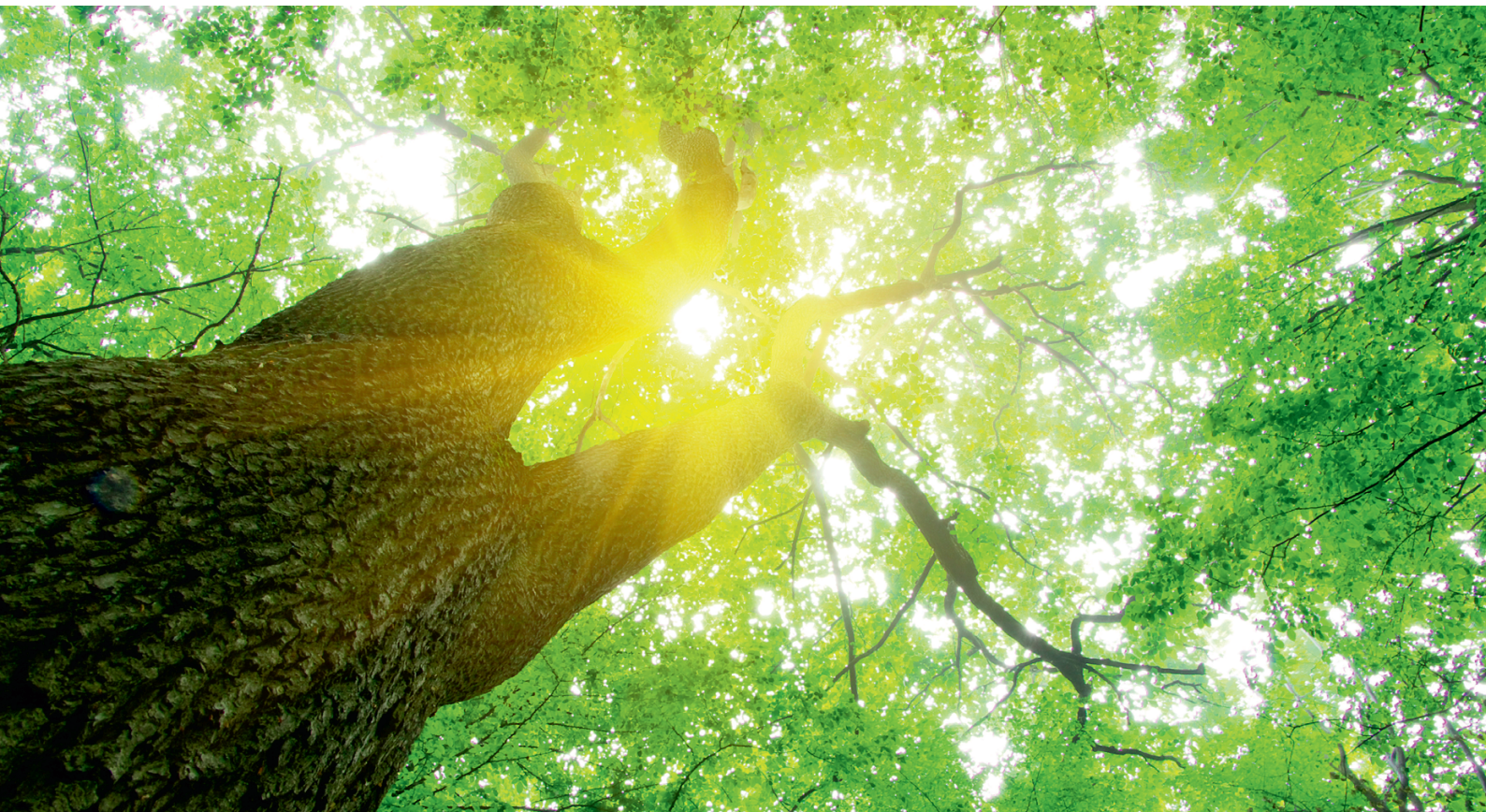




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Isbrytaren 181



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 181

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Ann Charlotte Ekberg	Ordförande
Gustav af Ugglas	Ledamot
Oscar Danielsson	Ledamot
Marie Hälldahl	Ledamot
Sanna Sanam Rashidi	Ledamot
Agnes Clara Sjöberg	Ledamot

Michael Kjellberg	Suppleant
Monica Öresjö	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Wiladimir Kotovich	Sammanställande
Victor Sanchez	Ej längre medlem i föreningen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

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

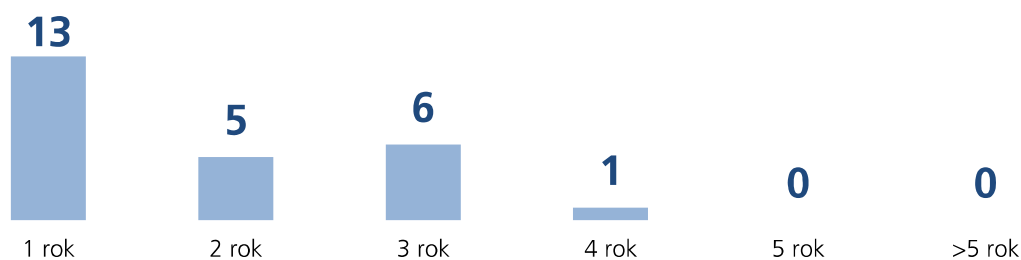
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 580 m², varav 1 510 m² utgör boyta 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	2024-03-14

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
nybyggnation av tvättstuga	2014	I samband med vindsbyggnation
Ny hiss	2014	I samband med vindsbyggnation
Renovering av tak	2014	I samband med vindsbyggnation
Renovering av fasad	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
ev arbete husgrund baksida fastighet	2022	
yttre målning av fönster	2022	påbörjat 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

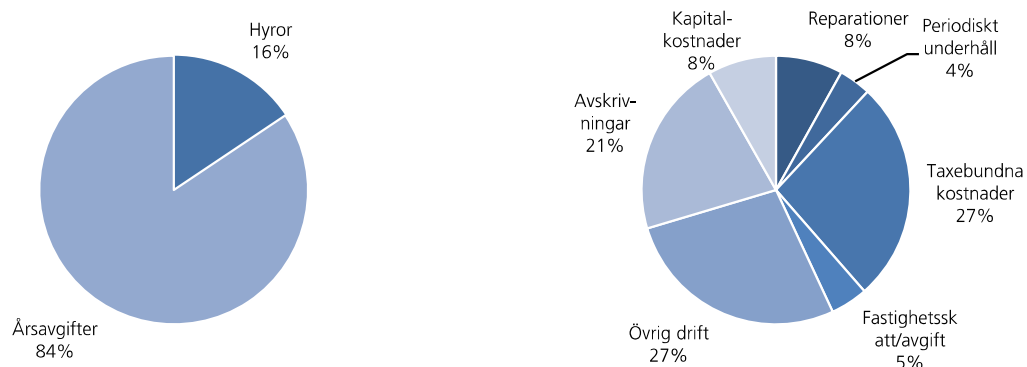
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Hac Tenus

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 183 819	825 647
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 194 514	1 142 113
Finansiella intäkter	219	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 827
Ökning av kortfristiga skulder	22 728	79 943
	1 217 461	1 224 883
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	839 930	648 855
Finansiella kostnader	98 363	108 921
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	40 936
Ökning av kortfristiga fordringar	102 155	0
Minskning av långfristiga skulder	68 000	0
	1 108 448	798 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 292 831	1 183 819
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	109 012	358 171

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse BRF Isbrytaren 181 år 2021

Under året har hållits 10 stycken protokollförda styrelsemöten via Teams. I tillägg till detta hölls ett interimsmöte via Teams den 25 november för att fastställa budgeten för 2022.

En digital årsstämma hölls på Västermalms båtklubb den 20 maj. Ordförande var Justina Anisian från SBC som även skrev protokoll från mötet. Fysiskt närvarande på stämman var ordinarie styrelsemedlemmar (fullmakt från Marie Hälldahl till Monica Öresjö för medverkan) samt teknisk förvaltare Wiladimir Kotovich och medlem Mikael Holm medan övriga medlemmar deltog via Teams.

Åtta stycken motioner hade inkommit till styrelsen och fem av dessa tillstyrktes för vidare åtgärder av styrelsen under året.

Motion 1 Undersökning av möjligheterna att avyttra affärslokal till bostad har ej prioriterats under året.

Motion 2 Justering av entréport ingick i Motion 4.

Motion 3 Justering av hängrännor mot gården. Två fasadklättrare från Plåt & Tak lyckades åtgärda de felställda hängrännorna som medförde risk för vattenskada på fasaden.

Motion 4 Reparation/ justering av entréport har ingått i offert för fönsterrenovering. På grund av hög efterfrågan på fönsterrenovering kunde endast tre offerter inhämtats. Besök på det företag vi önskat anlita var positivt men tyvärr fick vi inte det ekonomiska underlag vi önskat och UC var dålig varför vi ej anlidade denna leverantör och beslöt att ta in ytterligare offerter.

Motion 5 Ett antal offerter inhämtades för att undersöka andra lösningar av fastighetsskötsel och städning av trapphus än den nuvarande tjänsten som innehas av Walle. Styrelsen beslöt efter genomgång av dessa att bibehålla Walle tills vidare dels pga av ekonomiska skäl men även tillgängligheten med i stort sätt 24/7 service. Beslutet har meddelats alla medlemmar.

Efter inbrott via källarfönstret i tvättstuga har frågan om detta fönster skall kvarstå som brandväg eller om det kan stängas. Brandexperter rekommenderar fönstret bibehålls som en extra utväg och möjligheten att installera kameror eller larm undersöktes.

Korrigerig av fastighetens bostadsyta från 1530 m2 till 1510 m2 för att beräkning av fastighetsskatt skall bli korrekt.

Passage mellan vår fastighet och 183:an till Igeldamsgatan är inte längre möjlig då grinden spikats igen av styrelsen i 183:an med hänvisning att boende på plan 1 störs vid passage. Det finns inte ngt servitut att våra medlemmar skulle få använda denna genväg och inte heller ngt argument för detta ur brandskyddssynpunkt enligt kommunen.

En OVK besiktning genomfördes i oktober med enbart ett fåtal anmärkningar som skall åtgärdas innan ombesiktning före april månads utgång.

En städdag hölls den 24 oktober.

Installation av en kompletterande värmepanna gjordes för att säkerställa värme i golven på plan 7.

Inbokning av spolning av rörstammar under januari/februari bokades in och i samband med detta bokades även filmning av dagvattenbrunnar på gården in. De fuktskador som noterats i värmerummet och till viss del i tvättstugan skulle kunna bero på gamla rör från dagbrunnarna. Kontakter fördes med styrelsen i 179:an som har liknande problem med rörstammar och inför en ev uppgrävning av grunden för att förhindra fortsatt fuktangrepp.

Installation av säkerhetsdörrar gjordes för några av de lägenheter som inte installerat sådan i samband med trapphusrenoveringen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	684	684	
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 643	1 878	2 016	
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 114	6 370	6 417	
Elkostnad/m ² totalyta	26	16	17	
Värmekostnad/m ² totalyta	132	126	131	
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	29	
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	71	79	
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1	132	16	141
Nettoomsättning (tkr)	1 194	1 130	1 146	1 148

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 510 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	822 105	185 700	0	636 405
S:a bundet eget kapital	36 875 092	185 700	0	36 689 392
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 455 549	-185 700	131 730	-2 401 519
Årets resultat	1 103	1 103	-131 730	131 730
S:a ansamlad förlust	-2 454 446	-184 597	0	-2 269 849
S:a eget kapital	34 420 646	1 103	0	34 419 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 103
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 269 849
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 700
summa balanserat resultat	-2 454 446

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

45 919
-2 408 527

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 194 154	1 130 250
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	11 863
Summa rörelseintäkter		1 194 514	1 142 113

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-654 157	-499 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 463	-93 608
Personalkostnader	Not 6	-58 310	-55 338
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 336	-252 607
Summa rörelsekostnader		-1 095 267	-901 462

RÖRELSERESULTAT

99 247 **240 651**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		219	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 363	-108 921
Summa finansiella poster		-98 144	-108 921

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 103 **131 730**

ÅRETS RESULTAT

1 103 **131 730**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	42 387 082	42 616 427
Inventarier	Not 9	224 088	250 079
Summa materiella anläggningstillgångar		42 611 170	42 866 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 611 170	42 866 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 135 457	921 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 601	31 590
Summa kortfristiga fordringar		1 168 238	952 921
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		262 486	266 636
Summa kassa och bank		262 486	266 636
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 430 724	1 219 557
SUMMA TILLGÅNGAR		44 041 893	44 086 063

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 052 987	36 052 987
Fond för yttre underhåll	Not 12	822 105	636 405
Summa bundet eget kapital		36 875 092	36 689 392
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 455 549	-2 401 579
Årets resultat		1 103	131 730
Summa ansamlad förlust		-2 454 446	-2 269 849
SUMMA EGET KAPITAL		34 420 646	34 419 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 651 180	9 232 210
Summa långfristiga skulder		6 651 180	9 232 210
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	2 581 030	68 000
Leverantörsskulder		34 054	32 617
Skatteskulder		106 200	104 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	248 784	229 543
Summa kortfristiga skulder		2 970 068	434 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 041 893	44 086 063

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	998 820	998 820
Hyror lokaler	185 000	131 430
Avgift andrahandsuthyrning	10 326	0
Öresutjämning	8	0
	1 194 154	1 130 250

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	0	11 563
Övriga intäkter	360	300
	360	11 863

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 250	45 375
	Fastighetsskötsel beställning	437	19 393
	Fastighetsskötsel gård beställning	875	0
	Städning enligt beställning	875	2 626
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 406	0
	Hissbesiktning	1 456	1 413
	Gård	4 497	3 006
	Serviceavtal	19 570	15 230
	Förbrukningsmateriel	4 482	5 309
	Teleport/hissanläggning	1 500	1 500
		90 348	93 852
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 634	1 610
	Entré/trapphus	1 795	10 526
	Lås	19 132	0
	VVS	0	5 744
	Värmeanläggning/undercentral	10 181	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 376
	Hiss	8 732	5 713
	Tak	19 973	0
	Skador/klotter/skadegörelse	32 729	0
		96 176	25 969
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	45 919	0
		45 919	0
	Taxebundna kostnader		
	El	40 946	23 741
	Värme	208 793	192 632
	Vatten	52 311	46 086
	Sophämtning/renhållning	15 789	15 930
		317 839	278 389
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 605	23 593
	Kabel-TV	25 795	25 381
		50 400	48 974
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 475	52 725
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	654 157	499 909

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	0
	Inkassering avgift/hyra	1 947	450
	Revisionsarvode extern revisor	40 889	42 313
	Föreningskostnader	1 024	0
	Styrelseomkostnader	45	0
	Fritids- och trivselkostnader	627	0
	Förvaltningsarvode	45 992	22 500
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 738
	Administration	8 086	9 953
	Konsultarvode	23 156	4 723
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
	Övriga driftskostnader	0	4 369
		127 463	93 608
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 500	47 300
	Sociala kostnader	14 810	8 038
		58 310	55 338
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	187 704	187 704
	Förbättringar	41 640	41 640
	Inventarier	25 992	23 263
		255 336	252 607

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 703 265	44 703 265
	Utgående anskaffningsvärde	44 703 265	44 703 265
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 086 839	-1 857 494
	Årets avskrivningar enligt plan	-229 345	-229 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 316 183	-2 086 839
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 387 082	42 616 427
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	397 024	356 088
	Nyanskaffningar	0	40 936
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	397 024	397 024
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 945	-123 682
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 992	-23 263
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-172 937	-146 945
	Redovisat restvärde vid årets slut	224 087	250 079
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	105 112	980
	Klientmedel hos SBC	345 126	917 183
	Fordringar	0	3 168
	Räntekonto hos SBC	685 219	0
		1 135 457	921 331

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring		21 158	20 373
	Kabel-TV		6 643	6 457
	Medlemsavgift Bostadsrätterna		4 800	4 760
			32 601	31 590

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		636 405	450 705
	Reservering enligt stadgar		185 700	185 700
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		822 105	636 405

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2021-12-31			
	Nordea	1,030 %	2 573 030	2 633 030	2022-05-18
	Nordea	1,100 %	3 303 590	3 311 590	2024-05-22
	Nordea	1,030 %	3 355 590	3 355 590	2023-05-17
	Summa skulder till kreditinstitut		9 232 210	9 300 210	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 581 030	-68 000	
			6 651 180	9 232 210	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 892 210 kr.

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.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	14 779	2 056
	Värme	30 102	24 043
	Vatten	8 221	7 666
	Sophämtning	3 162	2 655
	Extern revisor	20 000	20 000
	Arvoden	47 600	47 300
	Sociala avgifter	14 955	11 000
	Ränta	11 427	11 503
	Avgifter och hyror	98 538	103 320
		248 784	229 543

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt inhämtande av offerter för renovering av fönster samt kontakter med grannfastigheter angående eventuella mark- och grundarbeten pga av fuktskador.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ann Charlotte Ekberg
Ordförande

Gustav af Ugglas
Ledamot

Oscar Danielsson
Ledamot

Marie Hålldahl
Ledamot

Sanna Sanam Rashidi
Ledamot

Agnes Clara Sjöberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 181 för år 2021.

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 2021 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se