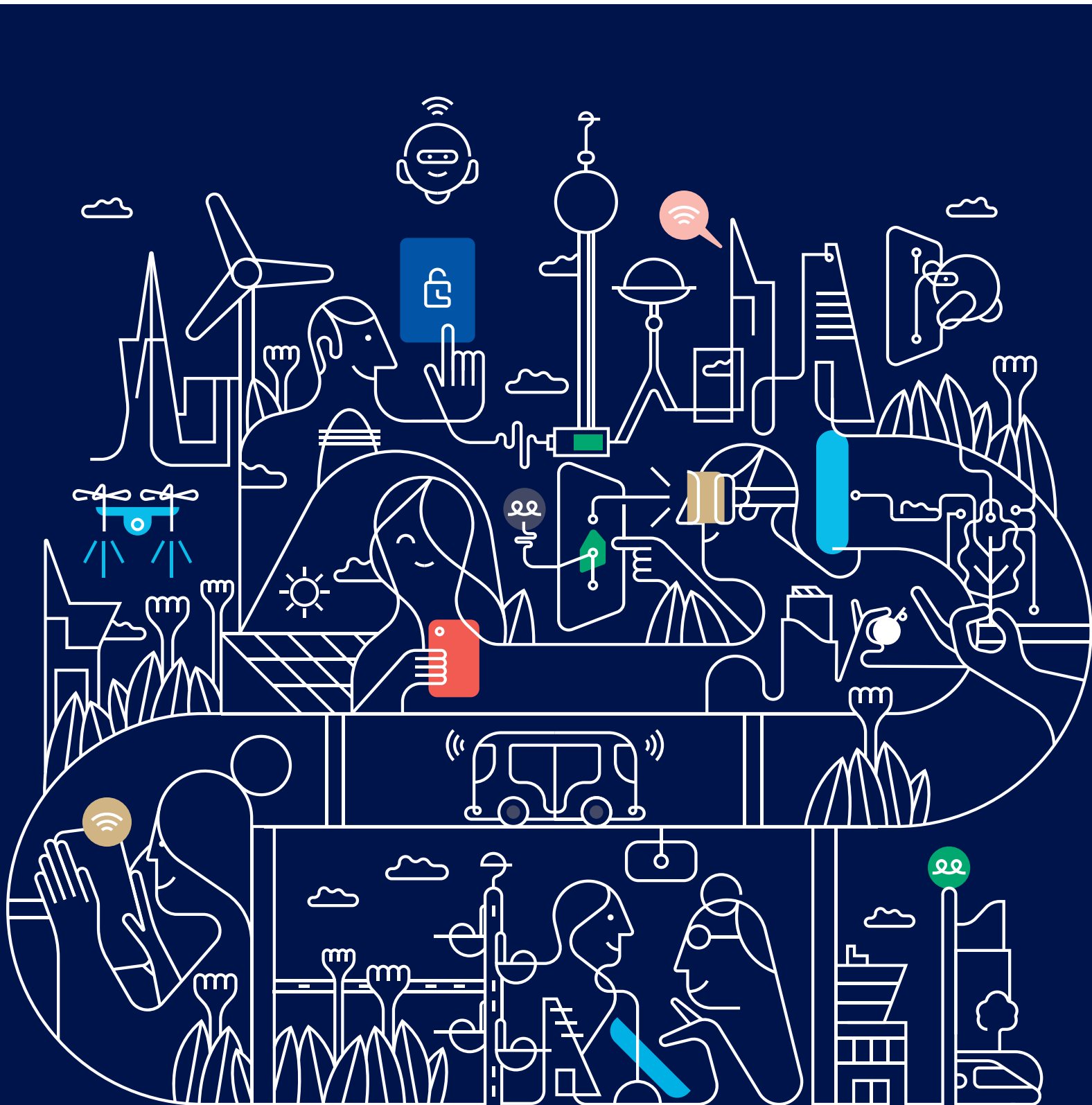




2022

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 181

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2018 och 2037.
- 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 att höjas.

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
Jasmina Holm	Ledamot
Michael Kjellberg	Ledamot
Sanna Sanam Rashidi	Ledamot
Monica Öresjö	Ledamot

Marie Hälldahl	Suppleant
Agnes Sjöberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Wiladimir Kotovich	Sammanställande
--------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

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.

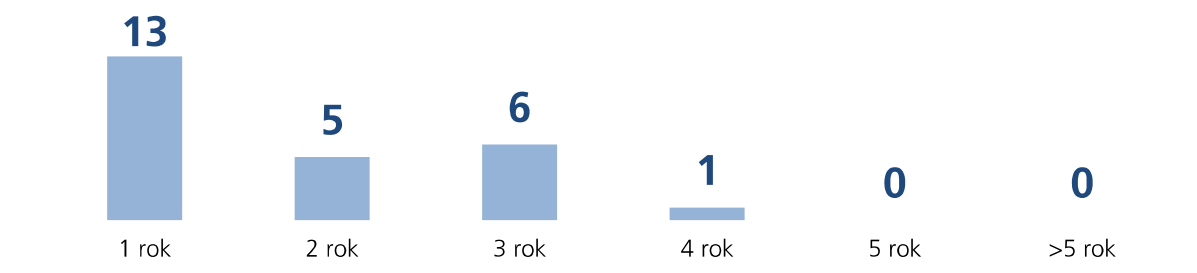
Värdeåret är 1985.

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 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	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
ev arbete husgrund baksida fastighet	2023	
yttre målning av fönster	2023	projektstart april 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Hac Tenus

Föreningens ekonomi

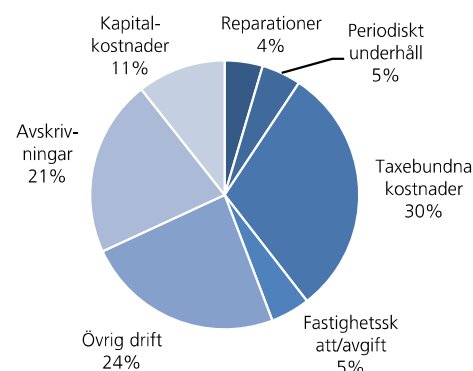
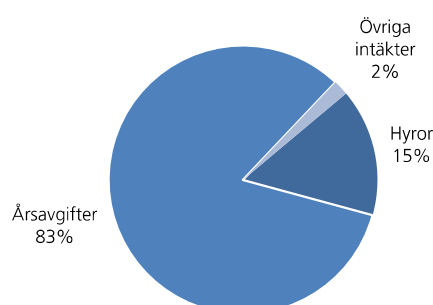
Ett av föreningens lån löpte ut under året vilket innebar en räntehöjning från 1,03% till 3,10%. Ytterligare ett lån på 3 355 590 kr löper ut under maj månad 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 292 831	1 183 819
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 205 704	1 194 514
Finansiella intäkter	4 387	219
Ökning av kortfristiga skulder	185	22 728
	1 210 276	1 217 461
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	818 687	839 930
Finansiella kostnader	127 764	98 363
Ökning av kortfristiga fordringar	1 135	102 155
Minskning av långfristiga skulder	38 000	68 000
	985 586	1 108 448
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 517 521	1 292 831
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	224 690	109 012

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året hölls 12 protokollförda möten och föreningsstämma hölls den 2 juni.

Det tidigare föreslagna företaget för renovering av fönster visade sig inte motsvara våra krav och hade inte sin ekonomi i ordning varför en ny process att finna lämpligt företag påbörjades och avtal signerades med Fog och Fönster AB. Planerad start av arbete i april. Rötskadekontroll och ett arbetsprov kommer att genomföras innan start av arbete.

Ytterligare ett företag kontaktat för ev. justering av entréport. Svårt att få en offert på åtgärder på den befintliga dörren då kontaktade företag är mer intresserade av att ersätta dörren med en ny.

Vi har haft problem med råttor på gården och Anticimex har varit tillkallad ett flertal gånger för utlägg av bete och fällor. Problemen har minskat men kommer att kvarstå tills vi täppt igen de hål och gångar som mynnar vid husgrunden.

Filmning och relining utförd av dagvattenbrunn mot gården samt dagvattenledningar och avloppsledningar under lokalen. Dagvattenbrunn ser bra ut och är inte anledning till den fukt som noterats på innervägg i lokalen. Ev åtgärder av grunden ligger i planen att undersöka under året.

OVK-besiktning slutfördes och är godkänd.

Nuvarande hyresgäst i lokalen har meddelat önskan att sälja sin verksamhet och diskussioner har förts om lämplig efterträdare. Höjning av hyran planeras för tillkommande hyresgäst. Golvet i lokalen justeras efter den genomförda reliningen.

Vårt fasta elavtal gick ut den 19 december och nytt avtal är slutet med Telge Energi. Ett försök att minska elkostnader är gjort genom att sänka innertemperaturen. Med tanke på ökade kostnader för el och värme samt räntor beslöts att höja medlemsavgifterna med 4 % med start i januari 2023.

Värmepannan är justerad av Securitas för att säkerställa optimal och så ekonomisk energiåtgång som möjligt. En ventil på vattensystemet är bytt av Stockholm vatten som del av deras serviceunderhåll.

Återkommande problem med att hissen stannar mellan två våningar har åtgärdats genom att sätta en magnet på hissdörren. Många medlemmar har dock problem med att stänga dörren efter sig och detta har påtalats i nyhetsbrev.

Många av medlemmarna i föreningen har inte kopplat upp sig till fibernätet och IP-only har kostnadsfritt hjälpt intresserade medlemmar att göra uppkoppling till fibernätet.

En officiell städdag hölls på våren den 24 april med högt deltagande och den 13 november plockade styrelsen och några medlemmar in möbler och växter från gården för vinterförvaring.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	661	684	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 643	2 643	1 878	2 016
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 089	6 114	6 370	6 417
Elkostnad/m ² totalyta	48	26	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	121	132	126	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	33	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	62	71	79
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8	1	132	16
Nettoomsättning (tkr)	1 204	1 194	1 130	1 146

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	987 281	211 095	-45 919	822 105
S:a bundet eget kapital	37 040 268	211 095	-45 919	36 875 092
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 619 622	-211 095	47 022	-2 455 549
Årets resultat	8 304	8 304	-1 103	1 103
S:a fritt eget kapital	-2 611 318	-202 791	45 919	-2 454 446
S:a eget kapital	34 428 950	8 304	0	34 420 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	8 304
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 408 527
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 095
summa balanserat resultat	-2 611 318

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

56 406
-2 554 912

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 203 754	1 194 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 950	360
Summa rörelseintäkter		1 205 704	1 194 514

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-667 624	-654 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 181	-127 463
Personalkostnader	Not 6	-55 882	-58 310
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 336	-255 336
Summa rörelsekostnader		-1 074 023	-1 095 267

RÖRELSERESULTAT

131 681 **99 247**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 387	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 764	-98 363
Summa finansiella poster		-123 377	-98 144

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

8 304 **1 103**

ÅRETS RESULTAT

8 304 **1 103**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	42 157 737	42 387 082
Inventarier	Not 9	198 096	224 088
Summa materiella anläggningstillgångar		42 355 833	42 611 170
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 355 833	42 611 170
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 255	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 362 312	1 135 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 445	32 601
Summa kortfristiga fordringar		1 395 012	1 168 238
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		261 537	262 486
Summa kassa och bank		261 537	262 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 656 549	1 430 724
SUMMA TILLGÅNGAR		44 012 382	44 041 893

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 052 987	36 052 987
Fond för yttre underhåll	Not 12	987 281	822 105
Summa bundet eget kapital		37 040 268	36 875 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 619 622	-2 455 549
Årets resultat		8 304	1 103
Summa fritt eget kapital		-2 611 318	-2 454 446
SUMMA EGET KAPITAL		34 428 950	34 420 646
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 830 620	6 651 180
Summa långfristiga skulder		5 830 620	6 651 180
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	3 363 590	2 581 030
Leverantörsskulder		37 773	34 054
Skatteskulder		111 100	106 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	240 349	248 784
Summa kortfristiga skulder		3 752 812	2 970 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 012 382	44 041 893

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 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	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	998 820	998 820
Hyror lokaler	185 000	185 000
Överlåtelse/pantsättning	1 932	0
Avgift andrahandsuthyrning	17 981	10 326
Öresutjämning	21	8
	1 203 754	1 194 154

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 950	360
	1 950	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 586	46 250
	Fastighetsskötsel beställning	438	437
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 130	875
	Städning enligt beställning	0	875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 750	10 406
	Hissbesiktning	1 494	1 456
	Soppantering	1 056	0
	Gård	2 166	4 497
	Serviceavtal	14 142	19 570
	Förbrukningsmateriel	460	4 482
	Teleport/hissanläggning	1 500	1 500
		83 722	90 348
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	3 569	0
	Tvättstuga	2 263	3 634
	Entré/trapphus	0	1 795
	Lås	2 285	19 132
	VVS	7 313	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 181
	Ventilation	7 825	0
	Hiss	31 366	8 732
	Tak	0	19 973
	Skador/klotter/skadegörelse	0	32 729
		54 621	96 176
	Periodiskt underhåll		
	VVS	50 968	0
	Värmeanläggning	0	45 919
	Mark/gård/utemiljö	5 438	0
		56 406	45 919
	Taxebundna kostnader		
	El	76 495	40 946
	Värme	190 755	208 793
	Vatten	77 329	52 311
	Sophämtning/renhållning	18 504	15 789
		363 083	317 839
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 583	24 605
	Kabel-TV	26 584	25 795
		52 167	50 400
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 625	53 475
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	667 624	654 157

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	513	938
	Juridiska åtgärder	147	0
	Inkassering avgift/hyra	509	1 947
	Hyresförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 019	40 889
	Föreningskostnader	450	1 024
	Styrelseomkostnader	0	45
	Fritids- och trivselkostnader	0	627
	Förvaltningsarvode	46 992	45 992
	Administration	5 556	8 086
	Korttidsinventarier	5 648	0
	Konsultarvode	4 546	23 156
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 680	4 760
		95 181	127 463
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	43 500
	Sociala kostnader	7 582	14 810
		55 882	58 310
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	187 704	187 704
	Förbättringar	41 640	41 640
	Inventarier	25 992	25 992
		255 336	255 336

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-2 316 183	-2 086 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-229 345	-229 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 545 528	-2 316 183
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 157 737	42 387 082
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 997 546	17 997 546
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 374 000	20 926 000
	Taxeringsvärde mark	45 991 000	40 974 000
		70 365 000	61 900 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 400 000	60 200 000
	Lokaler	1 965 000	1 700 000
		70 365 000	61 900 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	397 024	397 024
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	397 024	397 024
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-172 936	-146 945
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 992	-25 992
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-198 928	-172 937
	Redovisat restvärde vid årets slut	198 096	224 087
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	106 328	105 112
	Klientmedel hos SBC	237 486	345 126
	Räntekonto hos SBC	1 018 498	685 219
		1 362 312	1 135 457

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
Försäkring		22 125	21 158
Kabel-TV		7 320	6 643
Medlemsavgift Bostadsrätterna		0	4 800
		29 445	32 601

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		822 105	636 405
Reservering enligt stadgar		211 095	185 700
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-45 919	0
Vid årets slut		987 281	822 105

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Nordea	3,100 %	2 543 030	2 573 030	2025-05-21
Nordea	1,100 %	3 295 590	3 303 590	2024-05-22
Nordea	1,030 %	3 355 590	3 355 590	2023-05-17
Summa skulder till kreditinstitut		9 194 210	9 232 210	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 363 590	-2 581 030	
		5 830 620	6 651 180	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 154 210 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	2022-12-31	2021-12-31
	El	17 707	14 779
	Värme	28 270	30 102
	Vatten	10 492	8 221
	Sophämtning	4 053	3 162
	Extern revisor	0	20 000
	Arvoden	49 100	47 600
	Sociala avgifter	15 427	14 955
	Ränta	14 896	11 427
	Avgifter och hyror	100 404	98 538
		240 349	248 784

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den planerade fönsterrenoveringen kommer att starta med rötskadekontroll för att uppskatta tillkommande kostnader till den accepterade offerten. Kontakt med besiktningsman initierad.

Kontakt med ny revisor för att säkerställa revision av nästkommande års räkenskaper.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ann-Charlotte Ekberg
Ordförande

Gustav af Ugglas
Ledamot

Jasmina Holm
Ledamot

Michael Kjellberg
Ledamot

Sanna Sanam Rashidi
Ledamot

Monica Öresjö
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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