

Årsredovisning 2021

BRF ISBRYTAREN 22

716411-7298



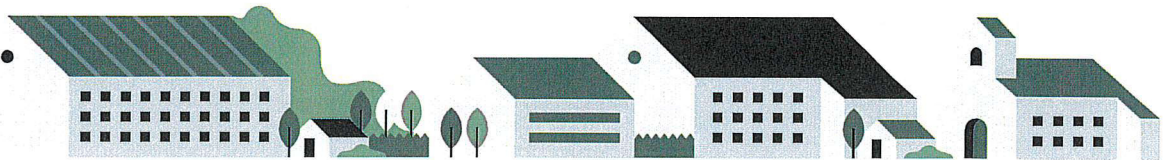
 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ISBRYTAREN 22

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 1986-04-30.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Isbrytaren 22 på adressen Kungsholms strand 175 i Stockholm. Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 432 kvm och 2 lokaler om 123 kvm. Föreningen äger marken.

Fastighetens uppvärmning sker genom fjärrvärme.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har haft 6 möten efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-01

Karin Frisk	Sekreterare
Katarina Rülcker	Styrelseordförande
Ola Salemyr	Ekonomiansvarig
Agneta Scharp	Fastighetsansvarig
Victoria Bodén	Fastighetsansvarig
Angelica Berg	Suppleant

VALBEREDNING

Carin Johansson och Anders Scharp

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo i Uppsala AB	
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift och Underhåll AB	Från och med 2022-02-01 Kasama AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1988:1229)

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningens byggnad utgörs av ett sexvåningshus med 18 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-02-17.

FÖRENINGENS EKONOMI

Årsavgifterna var oförändrade under förra året.

Hösten 2021 beslutade styrelsen att ta ett lån på 1 500 000 kronor för att i första hand finansiera renoveringen av avloppsstammarna. Föreningens kommande kostnader är upprättande av underhållsplan och systematiskt brandskyddsarbete samt renovering av fönster och balkongdörrar utvändigt där det bedöms vara av behov.

BUDGET 2022

På grund av Corona-epidemin hölls inte någon extra föreningsstämma i november 2021. Föreningen har en tradition att låta medlemmarna vara med och diskutera kommande års budgetförslag under en extra föreningsstämma under hösten. Vår ekonomi är i god ordning. Planerade arbeten under innevarande år är renovering av fönster och balkongdörrar, upprättande av underhållsplan och systematiskt brandskyddsarbete. Styrelsen har ingen uppgift om kostnaden men kommer att ta in offerter för utvärdering. Styrelsens bedömning är att planerade arbeten under 2022 kan finansieras med föreningens befintliga likvida medel.

GENOMFÖRT UNDERHÅLL UNDER 2021-2022

Föreningen har under året genomfört de löpande underhållsåtgärder som varit aktuella. Under hösten utfördes renovering av de avloppsstammar som förbinder fastigheten med det kommunala avloppssystemet. I februari 2022 genomfördes besiktning av obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Vid ett flertal tillfällen har vi sanerat klotter. Föreningen polisanmäler allt klotter.

PLANERAD VERKSAMHET UNDER KOMMANDE ÅR

Föreningen planerar att under 2022 renovera fönster och balkongdörrar där det bedöms vara av behov.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Inget att rapportera under rubriken övrigt.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	867 288	873 385	806 477	859 236
Resultat efter fin. poster	-76 135	-72 103	-72 079	-123 925
Soliditet, %	53	70	71	74
Yttre fond	714 167	542 294	545 421	426 573
Taxeringsvärde	57 291 000	57 291 000	57 291 000	39 616 000
Bostadsyta, kvm	1 432	1 432	1 432	1 432
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	445	445	445	424
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 322	1 281	1 288	1 157
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	1,69	1,18	1,38

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	4 250 000	-	-	4 250 000
Upplåtelseavgifter	6 404 976	-	-	6 404 976
Fond, yttre underhåll	542 294	-	171 873	714 167
Balanserat resultat	-6 032 617	-72 103	-171 873	-6 276 592
Årets resultat	-72 103	72 103	-76 135	-76 135
Eget kapital	5 092 550	0	-76 135	5 016 415

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 276 592
Årets resultat	-76 135
Totalt	-6 352 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	171 873
Balanseras i ny räkning	-6 524 600
	-6 352 727

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		867 288	873 385
Rörelseintäkter		-1	3 541
Summa rörelseintäkter		867 287	876 926
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-716 821	-707 472
Övriga externa kostnader	4	-59 406	-74 049
Personalkostnader	5	-61 552	-61 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 420	-75 420
Summa rörelsekostnader		-913 199	-917 995
RÖRELSERESULTAT		-45 912	-41 069
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 223	-31 034
Summa finansiella poster		-30 223	-31 034
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-76 135	-72 103
ÅRETS RESULTAT		-76 135	-72 103

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	7 392 625	6 652 694
Maskiner och inventarier	7	18 703	23 575
Summa materiella anläggningstillgångar		7 411 328	6 676 269
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 411 328	6 676 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 725
Övriga fordringar		174 998	178 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 472	58 661
Summa kortfristiga fordringar		246 470	243 457
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 789 982	342 877
Summa kassa och bank		1 789 982	342 877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 036 451	586 333
SUMMA TILLGÅNGAR		9 447 780	7 262 602

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 654 976	10 654 976
Fond för yttre underhåll		714 167	542 294
Summa bundet eget kapital		11 369 143	11 197 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 276 592	-6 032 617
Årets resultat		-76 135	-72 103
Summa fritt eget kapital		-6 352 727	-6 104 719
SUMMA EGET KAPITAL		5 016 415	5 092 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	835 000	0
Summa långfristiga skulder		835 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 565 394	1 909 394
Leverantörsskulder		870 509	101 336
Skatteskulder		5 250	11 705
Övriga kortfristiga skulder		28 650	28 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	126 561	118 674
Summa kortfristiga skulder		3 596 364	2 170 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 447 780	7 262 602

ou

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	342 877	342 240
Resultat efter finansiella poster	-76 135	-72 103
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	75 420	75 420
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-715	3 317
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 013	2 265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	770 312	5 305
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	766 584	10 887
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-810 479	0
Kassaflöde från investeringar	-810 479	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 491 000	-10 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 491 000	-10 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 447 105	637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 789 982	342 877

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	229 752	228 439
Intäktsreduktion	-12 000	-6 000
Årsavgifter, bostäder	637 752	637 752
Övriga intäkter	983	5 935
Övriga årsavgifter	10 800	10 800
Summa	867 287	876 926

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2021	2020
Besiktningskostnader	1 861	1 836
Bredband	40 064	40 064
Entrepkostn städ	33 703	32 175
Fastighetsel	34 949	35 908
Fastighetsförsäkringar	28 709	32 323
Fastighetsskatt	55 172	54 632
Fastskötsel, städ material	664	3 954
Fastskötsel/teknisk förv arvode	27 409	26 961
Fastskötsel/teknisk förv extra	39 977	61 166
Fjärrvärme	267 976	241 964
Grovsopor, tidningar	15 712	12 923
Hiss serviceavtal	7 262	6 488
Kabel-TV	25 873	25 533
Klottersanering	0	6 621
Mattservice	6 616	7 797
Skadedjursförsäkring	4 177	0
Sophämtning	20 304	21 964
Sotning	7 290	0
Städning beställning	875	0
Trädgård och blommor	0	214
Vatten	24 771	23 752
Övriga rep./underhåll	66 124	69 283
Övriga serviceavtal	7 333	1 915
Summa	716 821	707 472

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	625	5 438
Kameral förvaltning	45 036	43 284
Konsultkostnader	0	5 000
Revisionsarvoden	0	1 000
Övriga förvaltningskostnader	13 745	19 327
Summa	59 406	74 049

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	1 000	0
Sociala avgifter	14 552	14 754
Styrelsearvoden	46 000	46 300
Summa	61 552	61 054

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 411 292	8 411 292
Årets inköp	810 479	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 221 771	8 411 292
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 758 598	-1 688 050
Årets avskrivning	-70 548	-70 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 829 146	-1 758 598
Utgående restvärde enligt plan	7 392 625	6 652 694
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 611 655</i>	<i>3 611 655</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 575 000	16 575 000
Taxeringsvärde mark	40 716 000	40 716 000
Summa	57 291 000	57 291 000

NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	84 760	84 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 760	84 760
Ingående ackumulerad avskrivning	-61 185	-56 313
Avskrivningar	-4 872	-4 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 057	-61 185
Utgående restvärde enligt plan	18 703	23 575

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-07	1,05 %	281 250	283 500
Stadshypotek	2023-01-30	1,27 %	647 500	652 750
Stadshypotek	2022-01-07	1,05 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,31 %	196 500	198 000
Stadshypotek	2022-01-13	1,05 %	1 500 000	
Summa			3 325 250	1 834 250
Varav kortfristig del			2 490 250	
Av kortfristig del amorteras närmsta 12 månaderna			12 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 9, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	2 832	3 190
Förutbetalda avgifter/hyror	73 424	73 274
Uppvärmning	39 205	32 055
Utgiftsräntor	3 454	3 454
Vatten	4 141	3 862
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 505	2 839
Summa	126 561	118 674

NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	1 800 000	1 800 000
Summa	1 800 000	1 800 000

Underskrifter

Stockholms, 2022 - 06 - 09

Ort och datum

Agneta Scharp
Fastighetsansvarig

Katarina Rülcker
Katarina Rülcker
Styrelseordförande

Victoria Bodén
Victoria Bodén
Fastighetsansvarig

Karin Frisk
Karin Frisk
Sekreterare

Ola Salemyr
Ola Salemyr
Ekonomiansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 06 - 09

Aino-Marja Rantanen-Dixon

Aino-Marja Rantanen-Dixon
Revisor

REVISIONBERÄTTELSE

Vid granskning av BRF isbrytaren 22s räkenskaper för tiden 2021-01-01 till 2021-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med erforderliga verifikationer, behållningen på bank har kontrollerats och vid årsredovisningen har förenings värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll hittar jag inga anledningar till anmärkningar. Därför jag föreslår styrelsen ansvarsfrihet för den tiden som revisionen omfattar.

Stockholm 2022-06-09



Aino-Marja Rantanen-Dixon
revisor