

Årsredovisning 2022

BRF ISBRYTAREN 24

716417-9587



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ISBRYTAREN 24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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 kommer 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.

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 1982-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-04-25 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26 hos Bolagsverket.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Isbrytaren 24 byggdes 1930 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1533 kvm varav 1411 kvm utgör lägenhetsyta och 122 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 711 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt. I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Bombom AB (arkitekt)	69 kvm	2024-04-30

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Leif Eriksson	Ordförande (fr.o.m ordinarie stämma)
Michael Furugård	Ledamot
Lena Aspemar	Ledamot (fr.o.m ordinarie stämma)
Cristian Casta	Ledamot (fr.o.m ordinarie stämma)
Jan Mundorf	Ledamot (f.r.o.m. ordinarie stämma)

Arvid Strömberg	Ledamot (fr.o.m ordinarie stämma)
Oliver Gustavsson	Suppleant (fr.o.m ordinarie stämma)

REVISORER

Per Olof Enkvist Revisor

BYGGNADENS TEKNISKA STATUS

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasaden och fönster mot gatan målades	1988
Tvättstugan renoverades	1998
Fjärrvärme installerades	1999
Balkonger mot gård byggdes för vissa lgh	2000
Elstigar från källare till elcentral byttes	2001
Hissen renoverades	2001
Fasad och fönster mot gård samt tak målades	2001
Gården rustades upp	2003
Säkerhetsdörrar	2005
Entré och trapphus målades	2006
Stammar	1968-2003
Stamspolning	2010
Översyn element	2010
Maskinpark i tvättstuga byttes ut	2011
Radonmätning	2011
Återställning vattenskada	2015
OVK	2017
Installation av fiber (för TV/internet/telefon)	2018
Filmning och spolning av fyra stammar	2018
Energideklaration	2019
Stambyte stam 3,4,10,11	2021
Byte av radiatorventiler och termostater i alla lägenheter och entré	2022
Installation handukstorkar de lgh. som hade badrum på fränkopplad värmestam (efter stambyte 2021)	2022

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden samt löpande kontakt i föreningens ärenden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Löpande underhåll av fastigheten. Byte av ventiler och termostater på radiatorer i samtliga lägenheter vilket bör ge bättre reglering av temperaturen och minskad energiförbrukning. Installation av handduktstorkar i de 6 badrum som fick sin värmestam stängd i samband med stambytet.

I samband med ventil och termostat-projektet uppstod vattenläckage vilket orsakat vattensador på två lägenheter och hyreslokalen. Entreprenörens ansvarsförsäkring kommer att träda in och täcka kostnader enligt gängse förfarande för de skador som är kopplade till ventil och termostat-projektet. Tyvärr har föreningen också ett vattenläckage i entrén och i hyreslokalens pentrydel.

From Januari 2023 höjdes avgiften med 10% för bostadsrätterna och bostadsrättslokal. Hyreslokalen får sin hyra uppräknad med index.

Föreningen har inte höjt avgifterna sen Nov 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 078	1 078	1 029	1 116
Resultat efter fin. poster	67	-2 738	142	244
Soliditet, %	36	33	65	64
Yttre fond	5	89	117	112
Taxeringsvärde	62 496	54 052	54 052	54 052
Bostadsyta, kvm	1 463	1 463	1 463	1 463
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	599	582	582
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 904	1 904	1 478	1 478
Genomsnittlig skuldränta, %	1,36	0,79	1,08	0,88
Belåningsgrad, %	77,74	74,29	53,26	51,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 354	-	-	2 354
Upplåtelseavgifter	4 053	-	-	4 053
Fond, yttre underhåll	89	-	-84	5
Balanserat resultat	-2 054	-2 738	84	-4 708
Årets resultat	-2 738	2 738	67	67
Eget kapital	1 704	0	67	1 771

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 708
Årets resultat	67
Totalt	-4 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	5
Att från yttre fond i anspråk ta	-5
Balanseras i ny räkning	-4 641
	-4 641

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 078	1 078
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 078	1 078
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-681	-3 496
Övriga externa kostnader	8	-121	-128
Personalkostnader	9	-7	-7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166	-166
Summa rörelsekostnader		-975	-3 796
RÖRELSERESULTAT		103	-2 719
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-38	-19
Summa finansiella poster		-36	-19
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67	-2 738
ÅRETS RESULTAT		67	-2 738

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 583	3 749
Summa materiella anläggningstillgångar		3 583	3 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 585	3 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	12
Övriga fordringar	14	1	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31	31
Summa kortfristiga fordringar		48	68
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 278	1 323
Summa kassa och bank		1 278	1 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 326	1 391
SUMMA TILLGÅNGAR		4 911	5 143

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 407	6 407
Fond för yttre underhåll		5	89
Summa bundet eget kapital		6 412	6 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 708	-2 054
Årets resultat		67	-2 738
Summa fritt eget kapital		-4 641	-4 792
SUMMA EGET KAPITAL		1 771	1 704
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		95	0
Summa långfristiga skulder		95	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 785	2 785
Leverantörsskulder		29	387
Skatteskulder		8	16
Övriga kortfristiga skulder		2	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	222	205
Summa kortfristiga skulder		3 045	3 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 911	5 143

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbrytaren 24 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	1,5-3,33 %

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 föreningsstämman 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 1 519 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, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	192	187
Årsavgifter, bostäder	851	851
Årsavgifter, lokaler	26	26
Övriga intäkter	9	14
Summa	1 078	1 078

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	19	14
Fastighetsskötsel	0	3
Städning	47	40
Trädgårdsarbete	7	0
Summa	73	57

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	4	40
Reparationer	7	10
Tvättstuga	8	0
VA	-9	0
Värme	35	0
Summa	46	49

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Projekt Åtgärder stam 3 4 10 11	56	2 894
Summa	56	2 894

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	44	35
Sophämtning	32	30
Uppvärmning	248	259
Vatten	58	54
Summa	382	377

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	40	40
Fastighetsskatt	85	79
Summa	125	118

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	30	56
Kameral förvaltning	34	33
Revisionsarvoden	0	2
Övriga förvaltningskostnader	57	37
Summa	121	128

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	2	2
Styrelsearvoden	5	5
Summa	7	7

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	38	19
Summa	38	19

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 814	7 814
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 814	7 814
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 065	-3 899
Årets avskrivning	-166	-166
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 232	-4 065
Utgående restvärde enligt plan	3 583	3 749
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 329</i>	<i>1 329</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 903	16 486
Taxeringsvärde mark	42 593	37 566
Summa	62 496	54 052

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	145	145
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145	145
Ingående ackumulerad avskrivning	-145	-145
Utgående ackumulerad avskrivning	-145	-145
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1	25
Summa	1	25

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	13	13
Förvaltning	14	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	6
Summa	31	31

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2023-02-28	3,32 %	2 785	2 785
Summa			2 785	2 785
Varav kortfristig del			2 785	2 785

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	159	144
Uppkost löner	5	0
Uppl lagst sociala avg	2	0
Uppvärmning	34	44
Vatten	11	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	4
Summa	222	205

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 839	3 839
Summa	3 839	3 839

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då inflationen fortsatt är hög och riksbanken bedöms höja styrräntan ytterligare så har styrelsen beslutat om ytterligare en avgiftshöjning på 15% from 1 maj 2023 .

Underskrifter

Stockholm, 2023 - 05 - 09

Ort och datum

Leif Eriksson

Leif Eriksson
Ordförande

Michael Furugård

Michael Furugård
Ledamot

Lena Aspemar

Lena Aspemar
Ledamot

Jan Mundorf

Jan Mundorf
Ledamot

Christian Casta

Christian Casta
Ledamot

Arvid Strömberg

Arvid Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 09

Per Olof Enkvist

Per Olof Enkvist
Revisor

Revisionsberättelse verksamhetsåret 2022

Som revisorer i bostadsrättsföreningen Isbrytaren 24, Kungsholmsstrand 171 har vi granskat föreningens räkenskaper för verksamhetsåret 2022 samt årsredovisning från föreningens ekonomiska förvaltare Nabo.

Vi har granskat föreningens verksamhet och protokoll från genomförda styrelsesammanträden och har härigenom inte funnit anledning till någon anmärkning.

Vi tillstyrker därför att föreningens styrelse beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.

Övrigt

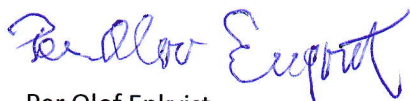
Vid upphandling av tjänster eller utrustning av större värde skall en skriftlig offertförfrågan ställas till minst 2 (helst 3) leverantörer. Anlitade företag skall kontrolleras avseende (F-skatt, moms-redovisning, skatteskulder). Siten <http://www.allabolag.se> + samtal till skatteverket.

Det är också viktigt att få referenser till kunder där man utfört arbeten och att någon i styrelsen kontaktar dessa och återrapporterar till styrelsen så att man får det protokollfört.

Annat som är viktigt är att företaget har ansvarsförsäkringar, certifieringar (ex. våtrumscertifiering) Erhållna offerter skall arkiveras både antagna och ej antagna. Beställningar skall göras skriftligen till leverantör. Beställningen skall arkiveras, en kopia kan läggas till protokollet för det möte där beslut tas att anta offerten.

Vid alla typer av underhålls och förvaltningsprojekt är det av yttersta vikt att noggrant följa upp kostnader, resultat, leveranstid m.m mot offert och beställning.

Stockholm den 23 April 2023



Per Olof Enkvist