

Årsredovisning 2022

BRF ISBRYTAREN 22

716411-7298



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ISBRYTAREN 22

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Kassaflödesanalys

12

Noter

13

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



AS KF
on

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 2022-06-20.

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	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 höjdes med 16 procent från och med den 1 februari 2023. Bakgrunden till höjningen var för att finansiera ökade räntekostnader och taxebundna kostnader. Under 2023 förväntas även reparations- och underhållskostnaderna att öka. Föreningen har en stabil finansiell ställning med god likviditet, låg skuldsättning och relativt låga avgifter. För ytterligare information, se Flerårsöversikten i tabellen nedan.

BUDGET 2023

Planerade arbeten under kommande år är renovering av fönster och balkongdörrar, upprättande av underhållsplan och systematiskt brandskyddsarbete samt justering av ventilation och värmesystem. Styrelsens bedömning är att planerade arbeten under 2023 kan finansieras med föreningens befintliga likvida medel.

GENOMFÖRT UNDERHÅLL UNDER 2022-2023

Föreningen har under året genomfört de löpande underhållsåtgärder som varit aktuella. Vi har renoverat torkskåp och torktumlare samt förbättrat ventilationen i tvättstugan. Tvårumslägenheterna i mitten, som är sammanslagning av två enrumslägenheter, har mekanisk ventilation medan övriga lägenheter har självdragsventilation. För att förbättra inomhusklimatet genom att minska nerkylningen av skorstensmurarna har vi satt igen ca 35 kanaler i skorstenen. Motorn på den mekaniska ventilationen har tidigare inte gått att reglera därför har vi låtit installera en regulator på motorn vilket har medfört ett minskat utflöde av luften i lägenheterna.

Vid ett flertal tillfällen har vi sanerat klotter. Föreningen polisanmäler allt klotter.

PLANERAD VERKSAMHET UNDER KOMMANDE ÅR

Föreningen planerar ytterligare åtgärder av värmesystemet, justera ventilationen, upprättande av underhållsplan och systematiskt brandskyddsarbete samt renovering av fönster och balkongdörrar utvändigt där det bedöms vara av behov.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har från och med maj 2023 ingått hyresavtal med en ny hyresgäst för den stora lokalen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	881 088	867 288	873 385	806 477
Resultat efter fin. poster	-104 136	-76 135	-72 103	-72 079
Soliditet, %	57	53	70	71
Yttre fond	714 167	714 167	542 294	545 421
Taxeringsvärde	65 371 000	57 291 000	57 291 000	57 291 000
Bostadsyta, kvm	1 432	1 432	1 432	1 432
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	445	445	445	445
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 322	2 322	1 281	1 288
Genomsnittlig skuldränta, %	1,99	1,17	1,69	1,18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	4 250 000	-	-	4 250 000
Upplåtelseavgifter	6 404 976	-	-	6 404 976
Fond, yttre underhåll	714 167	-	-	714 167
Balanserat resultat	-6 276 592	-76 135	-	-6 352 727
Årets resultat	-76 135	76 135	-104 136	-104 136
Eget kapital	5 016 415	0	-104 136	4 912 279

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 352 727
Årets resultat	-104 136
Totalt	<u>-6 456 863</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	196 113
Balanseras i ny räkning	-6 652 976
	<u><u>-6 456 863</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		881 088	867 288
Rörelseintäkter		-1	-1
Summa rörelseintäkter		881 087	867 287
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-700 563	-716 821
Övriga externa kostnader	4	-66 652	-59 406
Personalkostnader	5	-61 761	-61 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-91 630	-75 420
Summa rörelsekostnader		-920 606	-913 199
RÖRELSERESULTAT		-39 519	-45 912
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 763	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 380	-30 223
Summa finansiella poster		-64 617	-30 223
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-104 136	-76 135
ÅRETS RESULTAT		-104 136	-76 135

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	7 305 867	6 582 146
Maskiner och inventarier	7	13 831	18 703
Pågående projekt		0	810 479
Summa materiella anläggningstillgångar		7 319 698	7 411 328
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 319 698	7 411 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 967	0
Övriga fordringar		175 106	174 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 178	71 472
Summa kortfristiga fordringar		222 251	246 470
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 047 590	1 789 982
Summa kassa och bank		1 047 590	1 789 982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 269 840	2 036 451
SUMMA TILLGÅNGAR		8 589 539	9 447 780

AS KF
en

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 654 976	10 654 976
Fond för yttre underhåll		714 167	714 167
Summa bundet eget kapital		11 369 143	11 369 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 352 727	-6 276 592
Årets resultat		-104 136	-76 135
Summa fritt eget kapital		-6 456 863	-6 352 727
SUMMA EGET KAPITAL		4 912 279	5 016 415
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	835 000
Summa långfristiga skulder		0	835 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 400 394	2 565 394
Leverantörsskulder		67 083	870 509
Skatteskulder		1 975	5 250
Övriga kortfristiga skulder		29 054	28 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	178 753	126 561
Summa kortfristiga skulder		3 677 259	3 596 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 589 539	9 447 780

AS KF

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 789 982	342 877
Resultat efter finansiella poster	-104 136	-76 135
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	91 630	75 420
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-12 506	-715
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 219	-3 013
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-754 105	770 312
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-742 392	766 584
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-810 479
Kassaflöde från investeringar	0	-810 479
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	1 491 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 491 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-742 392	1 447 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 047 590	1 789 982

AS
KF
[Signature]

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- 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	1,5-2 %
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 1 519 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, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	231 552	229 752
Intäktsreduktion	0	-12 000
Årsavgifter, bostäder	637 752	637 752
Övriga intäkter	983	983
Övriga årsavgifter	10 800	10 800
Summa	881 087	867 287

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2022	2021
Besiktningsskostnader	1 965	1 861
Bredband	40 064	40 064
Entreprenad städ	33 960	33 703
Fastighetsel	53 221	34 949
Fastighetsförsäkringar	29 644	28 709
Fastighetsskatt	57 052	55 172
Fastskötsel, städ material	951	664
Fastskötsel/teknisk förv arvode	36 211	27 409
Fastskötsel/teknisk förv extra	8 094	39 977
Fjärrvärme	253 347	267 976
Grovsopor, tidningar	13 972	15 712
Hiss serviceavtal	8 024	7 262
Kabel-TV	26 635	25 873
Klottersanering	6 765	0
Mattservice	2 492	6 616
Skadedjursförsäkring	4 743	4 177
Sophämtning	25 041	20 304
Sotning	0	7 290
Städning beställning	0	875
Trädgård och blommor	456	0
Vatten	26 899	24 771
Ventilationskontroll OVK	36 019	0
Övriga rep./underhåll	33 039	66 124
Övriga serviceavtal	1 969	7 333
Summa	700 563	716 821

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	760	625
Kameral förvaltning	45 980	45 036
Revisionsarvoden	2 000	0
Övriga förvaltningskostnader	17 912	13 745
Summa	66 652	59 406

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	1 000
Sociala avgifter	14 761	14 552
Styrelsearvoden	47 000	46 000
Summa	61 761	61 552

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
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	-1 829 146	-1 758 598
Årets avskrivning	-86 758	-70 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 915 904	-1 829 146
Utgående restvärde enligt plan	7 305 867	6 582 146
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 611 655</i>	<i>3 611 655</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 625 000	16 575 000
Taxeringsvärde mark	45 746 000	40 716 000
Summa	65 371 000	57 291 000

AS
ref
an

NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	1 800 000	1 800 000
Summa	1 800 000	1 800 000

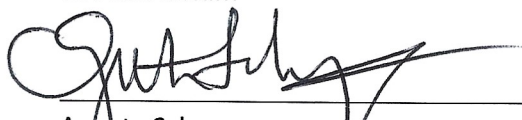
NOT 11, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

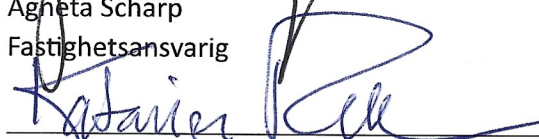
Föreningen har från och med maj 2023 ingått ett hyresavtal med en ny hyresgäst för den stora lokalen.

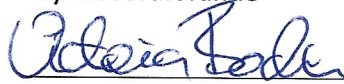
Underskrifter

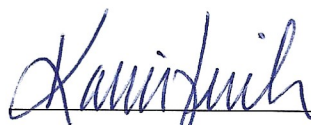
Stockholm, 2023-06-19

Ort och datum


Agneta Scharp
Fastighetsansvarig

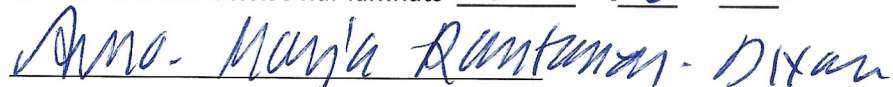

Katarina Rülcker
Styrelseordförande


Victoria Bodén
Fastighetsansvarig


Karin Frisk
Sekreterare


Ola Salemyr
Ekonomiansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats 19-06-23


Aino-Marja Rantanen-Dixon

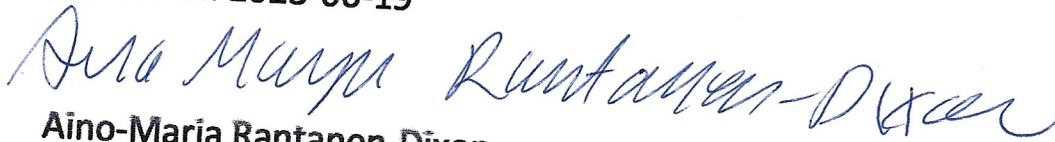
Revisor

REVISIONBERÄTTELSE

Vid granskning av BRF isbrytaren 22s räkenskaper för tiden 2022-01-01 till 2022-12-31 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 föreslår jag styrelsen ansvarsfrihet för den tiden som revisionen omfattar.

Stockholm 2023-06-19



Aino-Marja Rantanen-Dixon
revisor