

# Årsredovisning 2004

## Bostadsrättsföreningen ISBRYTAREN 51

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1999-08-30 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ISBRYTAREN 51	1977	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. I samband med läckage i en lägenhet har föreningen betalt självrisk för den nödvändiga renoveringen. Försäkringsavgiften har höjts med 5 procent.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1968 och består av 1 flerbostadshus i 8 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 364 kvadratmeter, varav 5 374 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 990 kvadratmeter utgör lokal- samt garageyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20	7	2	32

I lokalerna bedrivs kontorsverksamhet.

Hyresgäst	Yta	Löptid
Skandinaviska Färginstitutet	1700	2006-09-30
Endevo AB	450	2006-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen är även obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Två stycken tvättstugor  
Bastu  
Biltvätt för medlemmar  
Cykelstall  
Liten snickarbod

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Ny värmepump	2004
Renovering av fasad och balkonger	2004 – 2005

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Några viktiga avtal därutöver:

- Åkerlunds fastighetsservice AB
- VTS ventilation (värmepumpen)
- Crawford Allhabo (garageporten)
- SOS Alarm (alarmförmedling)
- Länsförsäkringar

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem.

#### Medlemmar

Av föreningens 61 medlemslägenheter har under året två överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att andrahandsuthyrning endast kan medges för kortare tid och först efter beslut av föreningsstyrelsen i varje enskilt fall.

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Fock	ordförande
Erik Åsbrink	vice ordförande
Thomas Nagornoff	sekreterare
Carina Ferbe	ledamot
Olof Höstbeck	ledamot

Suppleanter har varit Inger Styrélius och Gustaf Åkerhielm.

Fram till årsstämman 2004 var Bo Andersson ordförande, Nina Berglund ledamot samt Magnus Fock och Karin Johansson suppleanter.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Revisorer har varit:

Catarina Midskog, ordinarie intern revisor  
Hans Forselius, suppleant intern revisor  
Ralf Toresson, KPMG, ordinarie extern revisor  
Jan Nordlöf, KPMG, suppleant extern revisor

### **Valberedning**

Valberedning har varit:

Karin Wiberg, sammankallande  
Mikael Mosskin  
Daniel Ram

### **Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2004.

### **Utförda underhållsarbeten**

- Omjustering av lägenhetstermostater
- Dörr flyttad i tvättstugan, ny belysning i entrén till tvättstugorna
- Översyn av lås vid nödutgångar
- Byte av värmepump samt installation av automatisk reglering
- Koll av nödtelefon i hissar
- Fullföljande av garagerenoveringen
- Fasad- och balkongrenovering
- Stampsplning

Under hösten beslutade styrelsen att genomföra OVK-besiktning i fastigheten. Styrelsen har tagit in offerter avseende upprustning av den inre gården. Styrelsen planerar ingå avtal kring underhåll och utveckling av växtbeståndet. Styrelsen planerar ingå avtal kring underhåll och utveckling av växtbeståndet.

### **Händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

- OVK-kontroll genomförd
  - Uppföljning av stampsplning och OVK-besiktning
- Planerade arbeten under året:
- Restarbeten fasad
  - Påbörja upprustning av inre gården
  - Tvätt av nedre fasad mot gatan
  - Antiklotterbehandling av nedre fasad mot gatan
  - Snygga upp entrén från gatan, portiken

### Föreningens ekonomi

För att finansiera fasad- och balkongrenoveringen har ett nytt lån tagits upp hos Stadshypotek på 2 500 000 kronor till 4,38 % ränta och med en löptid på 3 år. Detta innebär att föreningens lån uppgår till 9 381 250 kronor, se not 7.

Föreningens likviditet är tillfredsställande. Eventuellt behov av snabb extra likviditet täcks av beviljad kredit på konto i Handelsbanken. Ingen avgift utgår.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 79 017 746 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Månadsavgiften har varit oförändrad under året. Fr o m 1 januari 2005 höjdes dock avgifterna med 10 %, vilket meddelades under hösten.

Föreningen beskatts efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Räntekostnaderna har ökat dels på grund av högre räntesats vid omsättning av ett av föreningens lån och dels på grund av det nyupptagna lånet till balkong- och fasadrenoveringen. Fastighetsskatten har minskat något liksom den statliga skatten. De taxebundna kostnaderna är i stort sett lika som föregående år, men uppvärmningskostnaderna har ökat med drygt 30 000 kronor.

### Nyckeltal

	2004	2003	2002	2001
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	193	175	167	164
Lån/kvm bostadsrättsyta	1746	1294	1080	1113
Elkostnad/kvm totalyta	27	29	22	22
Värmekostnad/kvm totalyta	66	62	58	57
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	11	10	11

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Föreningsstämman har att ta ställning till följande:

årets resultat	- 281 413,05 kronor
balanserad vinst från föregående år	298 941,71 kronor
stadgeenlig reservering till föreningens reparationsfond	<u>- 53 000,00 kronor</u>
totalt	<b>- 35 471,34 kronor</b>

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att den ansamlade förlusten, – 35 471,34 kronor, överföres i ny räkning.

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

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2004**

**2003**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror

Not 1

4 204 305

4 157 948

**4 204 305**

**4 157 948**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-255 385

-256 730

Reparationer

-933 292

-697 914

Taxebundna kostnader

-948 054

-943 945

Övriga driftskostnader

-149 761

-123 940

Fastighetsskatt

-523 120

-568 640

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-203 484

-177 823

Personalkostnader

0

-960

Avskrivningar

-511 742

-429 442

**-3 524 839**

**-3 199 393**

**RÖRELSERESULTAT**

**679 466**

**958 555**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

31 075

41 351

Räntekostnader

-372 891

-248 854

**-341 816**

**-207 503**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**337 650**

**751 052**

**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Föreningens reparationsfond

Not 6

0

-105 000

**0**

**-105 000**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt

-619 063

-668 018

**-619 063**

**-668 018**

**ÅRETS RESULTAT**

**-281 413**

**-21 966**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	<u>22 949 093</u>	<u>20 642 649</u>
		<b>22 949 093</b>	<b>20 642 649</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 952 593</b>	<b>20 646 149</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar			2 400
Skattekonto		252 382	52
Förutbetalda kostnader	Not 4	<u>71 409</u>	<u>19 172</u>
		<b>323 791</b>	<b>21 624</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		<u>2 057 925</u>	<u>2 448 700</u>
		<b>2 057 925</b>	<b>2 448 700</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 381 716</b>	<b>2 470 324</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 334 309</b>	<b>23 116 473</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		13 500 000	13 500 000
Reservfond		52 710	52 710
Föreningens reparationsfond		<u>769 743</u>	<u></u>
		<b>14 322 453</b>	<b>13 552 710</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		245 942	320 908
Årets resultat		<u>-281 413</u>	<u>-21 966</u>
		<b>-35 471</b>	<b>298 942</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 286 981</b>	<b>13 851 652</b>

		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Föreningens reparationsfond	Not 6	0	716 743
		<u>0</u>	<u>716 743</u>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	9 306 250	6 881 250
		<u>9 306 250</u>	<u>6 881 250</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		75 000	75 000
Leverantörsskulder		277 460	107 601
Skatteskulder		225 916	330 918
Övriga kortfristiga skulder		160 293	172 590
Upplupna kostnader	Not 8	111 833	154 584
Förutbetalda avgifter och hyror		890 576	826 135
		<u>1 741 078</u>	<u>1 666 828</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>25 334 309</b>	<b>23 116 473</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		21 580 000	21 580 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		11 210 000	11 210 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2004	2003
Byggnad	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%
Kylanläggning	10,0%	10,0%
Elanläggning	5,0%	5,0%
Ventilation	6,7%	6,7%
Garage	10,0%	10,0%
Garagerenovering 2003-2004	4,0%	-
Bastu	10,0%	10,0%
Fasad- och balkongrenovering, ej klart	Ingen avskrivning	-

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2004	2003
<b>NOT 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÅKTER</b>		
Årsavgifter	1 036 624	940 528
Hysesintäkter	3 167 681	3 217 420
	<b>4 204 305</b>	<b>4 157 948</b>
<b>NOT 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	185 784	182 321
Bevakning	13 436	15 786
Störningsjour och larm	3 659	
Gård	10 301	2 481
Serviceavtal	30 654	26 172
Förbrukningsmateriel	11 551	29 970
	<b>255 385</b>	<b>256 730</b>



	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	52 536	22 111
Tvättstuga	4 375	33 728
Soprum/sophus	2 781	
Bastu		300
Portar	19 413	11 968
Lås	12 859	16 816
Installationer		26 611
VVS	153 856	20 354
Värmeanläggning	511 344	120 403
Undercentraler		3 459
Värmepump/kylanläggning	24 485	24 879
Ventilation	30 145	26 905
Elinstallationer	25 467	
Teleortanläggning	1 228	
Hiss	34 551	533 880
Tak	9 155	8 909
Fönster	-2 800	112 360
Balkonger		31 509
Garage	11 808	12 344
Konsult		38 225
Försäkringsskador	19 600	
Vattenskada	9 870	1 645
Övrigt	12 620	21 508
lanspråktagande föreningens reparationsfond		-370 000
	<b>933 292</b>	<b>697 914</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elkostnader	227 931	241 481
Värmekostnader	551 393	519 412
Vattenkostnader	92 912	92 489
Sophämtning	37 455	36 676
Grovsopor	25 179	25 595
Snöröjning	12 667	28 292
Klottersanering	517	
	<b>948 054</b>	<b>943 945</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	82 662	69 080
Självrisk	19 300	
Kabel-TV	65 069	54 860
Justering periodisering	-17 270	
	<b>149 761</b>	<b>123 940</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>523 120</b>	<b>568 640</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode (extern revisor)	10 244	9 832
Förvaltningsarvode	79 463	77 014
Arvode SBC övrigt	36 944	
Teknisk förvaltning	31 283	30 319
Administration	32 355	41 954
Avgift till organisationer	5 310	5 310
Övriga driftskostnader	7 885	13 394
	<b>203 484</b>	<b>177 823</b>

	2004	2003
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Inget arvode har utbetalts till styrelsen eller internrevisorn.		
<b>Ersättning</b>		
Bilersättning	0	960
	<u>0</u>	<u>960</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	62 220	62 220
Förbättringar	449 522	367 222
	<u>511 742</u>	<u>429 442</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 524 839</b>	<b>3 199 393</b>
<b>NOT 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	24 941 001	23 181 471
Fasad-, balkong- och garagerenovering	2 818 186	1 759 530
Utgående anskaffningsvärde	<u>27 759 187</u>	<u>24 941 001</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-4 298 352	-3 868 910
Årets avskrivningar enligt plan	-511 742	-429 442
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-4 810 094</u>	<u>-4 298 352</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 949 093</b>	<b>20 642 649</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 234 600	5 234 600
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 200 000	58 448 000
Taxeringsvärde mark	38 892 000	27 996 000
	<u>85 092 000</u>	<u>86 444 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	63 000 000	59 160 000
Lokaler	22 092 000	27 284 000
<b>NOT 4</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
El	34 317	
Försäkring	19 993	
Kabel-TV-avgift	17 099	15 008
Larm		2 686
Bevakning		1 478
	<u>71 409</u>	<u>19 172</u>

**NOT 5  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets slut	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets början
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 500 000			13 500 000
Reservfond	52 710			52 710
Föreningens reparationsfond *)	769 743	769 743		0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 322 453</b>	<b>769 743</b>		<b>13 552 710</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	245 942	-53 000	-21 966	320 908
Årets resultat	-281 413		21 966	-21 966
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-35 471</b>			<b>298 942</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 286 981</b>			<b>13 851 652</b>

	2004	2003
<b>*) Föreningens reparationsfond</b>		
Vid årets början	0	0
Från avsättningar	716 743	0
Årets reservering	53 000	0
Årets ianspråktagande	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>769 743</b>	<b>0</b>

**NOT 6  
AVSÄTTNINGAR**

	2004-12-31	2003-12-31
<b>Föreningens reparationsfond</b>		
Vid årets början	716 743	981 743
Årets avsättning	0	105 000
Ianspråktagande	0	-370 000
Till eget kapital	-716 743	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>716 743</b>

**NOT 7**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	
Stadshypotek AB	5,00%	3 700 000	3 700 000	2009-01-30
Stadshypotek AB	2,76%	1 181 250	1 256 250	Rörligt
Stadshypotek AB	4,56%	2 000 000	2 000 000	2006-12-30
Stadshypotek AB	4,38%	2 500 000	0	2007-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 381 250</b>	<b>6 956 250</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-75 000</b>	<b>-75 000</b>	
		<b>9 306 250</b>	<b>6 881 250</b>	

**NOT 8**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Låneränta	39 926	31 790
Revision	14 000	14 000
Värme	57 907	65 792
El		24 127
Snöröjning		18 875
	<hr/>	<hr/>
	<b>111 833</b>	<b>154 584</b>

Stockholm den / 2005

Magnus Fock

Erik Åsbrink

Carina Ferbe

Thomas Nagornoff

Olov Höstbeck

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2005

Catarina Midskog  
Intern revisor

Ralf Toresson  
Extern revisor