

Årsredovisning 2006

Bostadsrättsföreningen ISBRYTAREN 51

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

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. Föreningens organisationsnummer är 714000-2176.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isbrytaren 51	1977	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes 1968 och består av ett flerbostadshus i åtta 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.

Ett rum och kök	Tre rum och kök	Fyra rum och kök	Fem rum och kök
20	7	2	32

I lokalerna bedrivs kontorsverksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen är också obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser i garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns följande gemensamhetsanläggningar: Två tvättstugor, bastu, biltvätt, förvaringsutrymme för cyklar samt en liten snickarbod.

Underhållsarbeten/händelser 2006

Övergång till Fortums s.k. "energipris" avseende fjärrvärme 2006

Nytt hyreskontrakt med Endevo

Reparationer/underhåll hos Endevo

- kylanläggning
- fönsterbyte,
- elinstallation för ytterbelysning,
- justering av låsanordning,
- hantering av kraftig vatteninträning (se kommentar nedan)

Renoveringen av ventilationssystemet avslutad
Obligatorisk ventilationskontrollbesiktning genomförd och godkänd
Renovering av avloppsstammar, inklusive invändiga dagvattenrör
Enkät avseende ytterfönsterstatus
Medgivande av installation av fjärrkontroll för portöppning i 26:an
Slutbesiktning av garagerenoveringens etapp 2 genomförd utan anmärkningar
Avtal med CBB fastighetsteknik
Påbörjat arbete med offertunderlag avseende nytt tätskikt på gården
Isbrytarläget har utkommit med 8 nummer

Rester 2006 (kom ihåg för kommande styrelser)

I arbetet med renoveringen av avloppsrören har ett rör, som går genom Endevo's serverrum, inte kunnat åtgärdas. Om det skulle ha skadats vid renoveringen skulle det kunnat medföra vatteninträngning i Endevo's servrar – en risk som föreningen inte ville ta. Detta rör måste alltså "hållas under uppsikt" framöver och bytas vid första lägliga tillfälle.

I fastigheten finns tre fläktar för ventilationen. I samband med ventilationsrenoveringen 2006 har endast den som betjänar uppgång 24 och del av uppgång 26 bytts ut.

Styrelsens kommentar

Energipriskonstruktionen för fjärrvärme 2006 visade sig vara bra. Dessvärre har vi redan 2007 av Fortum "tvingats" återgå till s.k. normalpristaxa p.g.a. att vårt värmesystem inte fullt ut uppfyller Fortums krav för energipristaxa.

Hyreskontraktet med Endevo ligger i linje med marknaden. En försämring är att det nu löper på ett års sikt (uppsägningstiden är liksom tidigare nio månader).

Införingen av avloppsstammarna har genomförts av Proline AB i enlighet med offererad budget och tidsplan.

Höstens styrelsearbete kom att domineras av en kraftig vatteninträngning hos Endevo med början i slutet av oktober. Den nya inträngningen löpte längs husfasaden på en sträcka av cirka åtta meter hos Endevo. Det uppstod vattenpölar på golvet och även visst droppande i utrymmet i närheten av proppskåpet. Fuktbläckor uppstod i taket, färgen på en del väggar skadades. Situationen bedömdes som allvarlig. – Inte minst risken att läckaget skulle sprida sig till Färginstitutet. Felsökningen, som blev komplicerad, föranledde att en lång rad åtgärder vidtogs. Småningom kunde inträngningen stoppas. Men det är endast fråga om en preliminär lösning. Detta har inneburit att föreningen drabbats av kostnader som var oförutsedda och därmed av ett kraftigt överdrag avseende reparationskostnader. Under felsökningsarbetet anlätades en konsult, Sture Eriksson från Sweco Bloco, som också har åtagit sig att utarbeta offertunderlag för en permanent lösning.

Planerade underhållsarbeten/händelser

Se styrelsens förslag till underhållsplan.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning och medlemsregister
- Teknisk förvaltning

Samarbetspartners

Åkerlunds fastighetsservice AB, samt därutöver

- CBB fastighetsteknik (värmepumpen m.m.)
- Comhem (TV, bredband)
- Crawford Allhabo (garageporten)
- Inspectas, tidigare Det Norske Veritas, (hiss säkerhet)
- Electrolux (service maskiner i tvättstugorna)
- Fortum (el, värme)
- Grubbs AB (gården)
- Kone hissar
- Kungsholms lås
- Länsförsäkringar
- Renhållningsförvaltningen i Stockholm
- Securitas (garageinpassering)
- Sita (glas- och tidningshämtning, grovsopor)
- SOS Alarm (alarmförmedling)

- Stockholm Vatten
- VTS ventilation

Medlemmar

Av föreningens 61 medlemslägenheter har under året fyra överlåtit. 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
Marianne Leckström	Sekreterare
Carina Ferbe	Ledamot
Olov Höstbeck	Ledamot
Mats Holmerson	Suppleant
Thomas Tranquilli	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för hela styrelsen både för de ordinarie och för suppleanterna. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit:

Jan Wibble, ordinarie intern revisor,
Hans Forselius, suppleant intern revisor,
Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB, ordinarie extern revisor, och
Jan Nordlöf, KPMG, suppleant extern revisor.

Valberedning

I valberedning har ingått:

Patricia Lindbäck, sammankallande
Bo Andersson,
Daniel Ram

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-11.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 77 113 069 kronor och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet har lämnats till Skatteverket.

Under hösten upptogs ett banklån hos Handelsbanken på 3,3 miljoner kronor (efter offertförfrågan hos ytterligare två banker) för att finansiera stamrenoveringen. För att täcka ökade räntekostnader samt minskade hyresintäkter höjdes avgiften den 1 juli 2006 med 12 % och fr.o.m. 1 januari 2007 med 10 %. Föreningens likviditet är tillfredsställande. Hos Handelsbanken finns ett affärskonto med beviljad kredit på 500 000 kronor, varav inget är utnyttjat. Ingen avgift utgår för detta.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Föreningsstämman har att ta ställning till följande:

årets resultat	- 512 316,10 kronor
balanserad vinst från föregående år	44 646,28 kronor
stadgeenligt reservering till fond för yttre underhåll	<u>-53 000,00 kronor</u>
totalt	- 520 669,82 kronor

Styrelsen föreslår att stämman beslutar
att den ansamlade förlusten 520 669,82 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

		2006	2005
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 208 060	4 356 930
Övriga rörelseintäkter		-5 333	950
		<u>4 202 727</u>	<u>4 357 880</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-331 300	-284 972
Reparationer		-738 690	-629 573
Taxebundna kostnader		-986 887	-1 095 709
Övriga driftskostnader		-164 509	-164 643
Fastighetsskatt		-535 920	-529 520
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-225 201	-232 348
Avskrivningar		-711 834	-594 472
		<u>-3 694 341</u>	<u>-3 531 237</u>
RÖRELSERESULTAT		508 386	826 644
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		23 112	14 621
Räntekostnader		-448 952	-416 509
		<u>-425 840</u>	<u>-401 888</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82 546	424 756
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-594 862	-600 381
		<u>-594 862</u>	<u>-600 381</u>
ÅRETS RESULTAT		-512 316	-175 625

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	21 777 585	21 902 651
Pågående byggnation	Not 4	<u>2 413 917</u>	<u>187 635</u>
		24 191 502	22 090 286
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 195 002	22 093 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		116 178	117 059
Övriga fordringar		10 683	57 220
Förutbetalda kostnader	Not 5	<u>46 318</u>	<u>37 472</u>
		173 179	211 751
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		<u>3 788 176</u>	<u>1 603 182</u>
		3 788 176	1 603 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 961 356	1 814 933
SUMMA TILLGÅNGAR		28 156 358	23 908 720
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 500 000	13 500 000
Reservfond		52 710	52 710
Fond för yttre underhåll	Not 7	<u>567 000</u>	<u>514 000</u>
		14 119 710	14 066 710
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	220 272
Ansamlad förlust		-8 354	0
Årets resultat		<u>-512 316</u>	<u>-175 625</u>
		-520 670	44 646
SUMMA EGET KAPITAL		13 599 040	14 111 356
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>12 456 250</u>	<u>9 231 250</u>
		12 456 250	9 231 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		75 000	75 000
Leverantörsskulder		905 579	259 979

Övriga kortfristiga skulder		49 573	0
Upplupna kostnader	Not 9	211 135	158 252
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>859 781</u>	<u>72 883</u>
		2 101 068	566 114
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		28 156 358	23 908 720
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		21 580 000	21 580 000
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		16 889 100	11 210 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2006	2005
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%
Kylanläggning	10,0%	10,0%
Elanläggning	5,0%	5,0%
Ventilation	6,7%	6,7%
Ventilation, 2006	20%	
Garage	10,0%	10,0%
Garagerenovering, 2003-2004	4,0%	4,0%
Bastu	10,0%	10,0%
Fasad- och balkongrenovering	4,0%	4,0%

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

	2006	2005
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 208 726	1 140 280
Hysesintäkter	2 999 334	3 216 650
	4 208 060	4 356 930
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	186 148	185 125
Myndighetstillsyn	1 600	1 600
Bevakning	10 268	10 650
Störningsjour och larm	9 891	0
Gård	81 231	25 167
Serviceavtal	33 685	31 739
Förbrukningsmateriel	8 477	30 691
	331 300	284 972
Reparationer		
Lokaler	8 861	118 385
Tvättstuga	994	38 854

Soprum/sophus	0	381
Soprum	0	370
Sophus	0	41 125
Bastu/pool	488	0
Trapphus	16 728	0
Portar	96 705	2 806
Lås	6 877	24 158
Installationer	0	57 389
VVS	13 741	31 871
Värmeanläggning	0	13 689
Värmepump/kylanläggning	11 951	11 935
Ventilation	76 682	21 638
Elinstallationer	5 461	0
Teleportanläggning	1 563	0
Hiss	11 863	60 380
Tak	0	6 954
Fönster	25 995	0
Markytor	0	25 833
Gård	0	190 358
Garage	16 098	23 136
Konsult	12 285	0
Försäkringsskador	19 800	0
Vattenskada	401 301	0
Övrigt	18 047	11 512
Skattereduktion	-6 749	-51 200
	738 690	629 573
Taxebundna kostnader		
El	402 045	349 909
Värme	427 299	531 250
Vatten	80 371	86 761
Sophämtning	32 306	37 736
Grovsopor	29 139	38 659
Snöröjning	15 727	19 176
Klottersanering	0	32 218
	986 887	1 095 709
Övriga driftskostnader		
Försäkring	93 293	94 649
Kabel-TV	71 216	69 994
	164 509	164 643
Fastighetsskatt	535 920	529 520
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	11 466	11 466
Förvaltningsarvode	84 569	82 100
Arvode SBC övrigt	41 641	38 442
Fastighetsförvaltning	33 295	32 322
Juridik	8 424	0
Administration	35 240	37 202
Korttidsinventarier	0	20 391
Avgift till organisationer	5 310	5 310
Övriga driftskostnader	5 256	5 115
	225 201	232 348
Avskrivningar		
Byggnad	62 220	62 220
Förbättringar	649 614	532 252

	<u>711 834</u>	<u>594 472</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 694 341	3 531 237

Föreningen har inte haft någon anställd och ingen ersättning har utgått till styrelsen eller internrevisorn.

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	27 307 217	27 759 187
Ventilation	586 768	25 702
Rotavdrag		-477 672
Utgående anskaffningsvärde	<u>27 893 985</u>	<u>27 307 217</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-5 404 566	-4 810 094
Årets avskrivningar enligt plan	-711 834	-594 472
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-6 116 400</u>	<u>-5 404 566</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 234 600	5 234 600
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	46 200 000	46 200 000
Taxeringsvärde mark	38 892 000	38 892 000
	<u>85 092 000</u>	<u>85 092 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	63 000 000	63 000 000
Lokaler	22 092 000	22 092 000
	<u>85 092 000</u>	<u>85 092 000</u>

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Stamreovering	2 413 917	187 635
	<u>2 413 917</u>	<u>187 635</u>

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2006-12-31	2005-12-31
Försäkring	15 672	14 931
Kabel-TV-avgift	18 873	18 190
Serviceavtal	11 773	4 351
	<u>46 318</u>	<u>37 472</u>

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets slut	Förändring under året	Disposition av fg års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets början
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 500 000	0		13 500 000
Reservfond	52 710	0		52 710

Fond för yttre underhåll Not 7	567 000	53 000		514 000
Summa bundet eget kapital	14 119 710	53 000		14 066 710
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	-53 000	-167 272	220 272
Ansamlad förlust	-8 354		-8 354	0
Årets resultat	-512 316		175 625	-175 625
Summa ansamlad förlust	-520 670	0	0	44 646
Summa eget kapital	13 599 040	0	0	14 111 356

	2006	2005
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	514 000	769 743
Reservering enligt stadgar	53 000	53 000
lansspråktagande enligt stadgar		-308 743
		-255 743
Vid årets slut	567 000	514 000

Not 8				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	5,00%	3 700 000	3 700 000	2009-01-30
Stadshypotek AB	3,42%	1 031 250	1 106 250	Rörligt
Stadshypotek AB	4,52%	2 000 000	2 000 000	2009-12-30
Stadshypotek AB	4,38%	2 500 000	2 500 000	2007-06-30
Stadshypotek AB	4,03%	3 300 000		2009-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		12 531 250	9 306 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-75 000	-75 000	
		12 456 250	9 231 250	

Not 8		
UPPLUPNA KOSTNADER	2006-12-31	2005-12-31
Låneränta	66 915	39 854
Revision	14 000	14 000
Värme	38 845	69 478
Ei	39 276	34 920
Avtalsservice kylanläggning	9 487	
Hyreskompensation	42 612	
	211 135	158 252

Stockholm den 20 februari 2007

Magnus Fock

Erik Åsbrink

Marianne Leckström

Carina Ferbe

Olov Höstbeck

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2007

Ralf Toresson
Extern revisor

Jan Wibble
Intern revisor