

Årsredovisning 2007

Bostadsrättsföreningen ISBRYTAREN 51

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 If. 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 2007

Uppföljning av stamreoveringen hos enskilda bostadsrättsinnehavare. Anmärkningar åtgärdade av Proline.

Byte av en takplåt.

Prövning hos Länsförsäkringar av ersättning för misslyckad reparation av tätskikt hösten 2006. Avslag.

Byte till försäkringsbolaget If efter offertomgång.

Höjning av avgiften med 10 procent fr.o.m. 1 juli 2007.

Nytt tätskikt på gården, restaurering av gård.

Byte av skadade stenar i portiken.

Uppsägning av kontraktet med handelsträdgårdsföretaget Grubbs.

Begäran av offert avseende nytt skötselavtal för gården.

Målning och, i några fall, renovering av ytterfönsterkarmar efter medlemsenkät.
Ominspektion av hissarna efter genomgång och reparationer.
Installation av ljuddämpare på tre av husets fläktar på taket, efter undersökning av att de bullrade över tillåten norm, samt renovering av Färginstitutets fläkt (betalt av Färginstitutet).
Högtrycksspolning av gårdsbrunnar och biltvätt.
Byte av inpasseringsteknik för tidningsbud i 28:an.
Hantering av vattenskador i tre lägenheter.
Bortforsling av cyklar från cykelgaraget.
Extra cykelförvaring etablerad i nedre garaget.
Översyn av reparationsbehov på fastighetens tak.
Anmälan gjord om att energideklaration ska genomföras.
Fortum – nej till energipris 2007. Beslut om nytt försök att trimma värmepumpen.
Beslut om att snarast genomföra PCB-sanering.
Uppsnygning av toaurymmen hos Endevo. Mindre hyreshöjning, avskrivning på tio år.
Beslut om stamrenovering enligt prolinemetoden avseende gårdsbrunnarna.
Avtal med Svenska Fibernät om dragning av fibernät genom fastigheten med "sling" för eventuellt framtida bruk (ingen kostnad).
Fuktskador i kök och duschutrymme hos Färginstitutet. Offert begärd.
Besiktning av Nitro Consult AB av sprickor i fastigheten med anledning av Fortums sprängningar.
Kontroll av fuktskador i hela fastigheten. Uppföljning av fuktmätningen.

Rester 2007

Tätskiktet under gården har inte bytts ut under den yta som närmast gränsar till Humlegården. Ritning finns i projektpärmen i styrelserummet. Det krävs bevakning under denna del av gården, dvs. hos Färginstitutet. Skarven mellan det gamla och nya tätskiktet ska omöjligt kunna medföra att vatten rinner från en eventuell läcka i det gamla tätskiktet in under det nya tätskiktet.

Styrelsens kommentar

Arbetena med nytt tätskikt på gården kunde genomföras enligt plan och utan överraskningar avseende ekonomin. (Se redovisning på annan plats.) Inspektionen av taket gav vid handen att det behöver bytas inom fem år. Ingen garanti för att inte smärre vatteninträngning kan ske dessförinnan. Fiberoptikdragningen, då den genomförs, innebär att styrelsen senare kan besluta om indragning av fiberoptik i alla lägenheter – efter utredning av vad det skulle innebära avseende bättre TV och antal kanaler, bredbandskapacitet och telefoni m.m.. (Själva dragningen kostar inget, det som senare kostar är vad som läggs in i nätverket, att jämföras med vad föreningen idag betalar i TV-avgifter till Comhem.)

Styrelsens mest komplicerade ärende under året har varit handläggningen av de av Anticimex, på If:s initiativ, uppmätta fuktskadorna i några lägenheter.

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
- Comhem (TV, bredband)
- Crawford Allhabo (garageporten)
- Inspectas (hiss säkerhet)
- Electrolux (service maskiner i tvättstugorna)
- Fortum (el, värme)
- Kone hissar
- Kungsholms lås
- Kylgruppen
- Länsförsäkringar
- If
- 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 överlåtits. 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
Olof Höstbeck	Vice ordförande
Lars Ståhlberg	Sekreterare
Ulla Andersson	Ledamot
Carina Ferbe	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 elva protokollförda sammanträden. Isbrytarläget har kommit ut med sju nummer.

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 och
Mikael Mosskin

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-10.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 82 809 538 kronor och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet har lämnats till Skatteverket.

Under året har två nya lån upptagits efter offertomgång för finansiering av nytt tätskikt och restaurering av gård. Swedbank 2,5 miljoner på tre år samt Swedbank 2,5 miljoner på 5 år.

Ekonomisk inriktning

Föreningen har förhållandevis god likviditet. Det hänger framför allt samman med de skattesänkningar som genomförts. Utan dessa skulle föreningen nödgats till betydande avgiftshöjningar för genomförandet av de arbeten föreningen måst genomföra under året. Föreningens likviditet kommer under 2008 att ytterligare förbättras om inget oförutsett inträffar. För att långsiktigt stabilisera ekonomin bör ingen avgiftssänkning äga rum under kommande år. Istället bör föreningen minska nivån på föreningens lån. Detta är angeläget i beaktande av att föreningen har framför sig flera nödvändiga och kostsamma åtaganden, t.ex. byte av varmvattenrör och värmeledningsrör. Förhoppningsvis är inte dessa renoveringar nära förestående, men behovet kommer att uppstå under överblickbar tid. Det gäller att, så långt som möjligt, vara ekonomiskt rustad att hantera större framtida kostnader.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Föreningsstämman har att ta ställning till följande:

årets resultat	- 76 100,66 kronor
ansamlad förlust från föregående år	-520 669,82 kronor
stadgeenligt reservering till fond för yttre underhåll	<u>-53 000,00 kronor</u>
totalt	- 649 770,48 kronor

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att den ansamlade förlusten 649 770,48 kronor överföres i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 527 270	4 208 060
Övriga rörelseintäkter		12 864	-5 333
		<u>4 540 134</u>	<u>4 202 727</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-302 740	-331 300
Reparationer		-675 278	-738 690
Taxebundna kostnader		-973 846	-986 887
Övriga driftkostnader		-134 544	-164 509
Fastighetsskatt		-556 020	-535 920
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-251 416	-225 201
Personalkostnader		-57 326	0
Avskrivningar		-995 813	-711 834
		<u>-3 946 983</u>	<u>-3 694 341</u>
RÖRELSERESULTAT		593 150	508 386
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		39 963	23 112
Räntekostnader		-699 949	-448 952
		<u>-659 986</u>	<u>-425 840</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-66 836	82 546
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-9 265	-594 862
		<u>-9 265</u>	<u>-594 862</u>
ÅRETS RESULTAT		-76 101	-512 316

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	28 847 056	21 777 585
Pågående byggnation	Not 4	0	2 413 917
		<u>28 847 056</u>	<u>24 191 502</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 850 556	24 195 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		0	116 178
Skattekonto		283 722	10 683
Förutbetalda kostnader	Not 5	38 587	46 318
		<u>322 309</u>	<u>173 179</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		3 299 008	3 788 176
		<u>3 299 008</u>	<u>3 788 176</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 621 316	3 961 356
SUMMA TILLGÅNGAR		32 471 872	28 156 358

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget capital			
Inbetalda insatser		13 500 000	13 500 000
Reservfond		52 710	52 710
Fond för yttre underhåll	Not 7	620 000	567 000
		<u>14 172 710</u>	<u>14 119 710</u>
Fritt eget capital			
Ansamlad förlust		-573 670	-8 354
Årets resultat		-76 101	-512 316
		<u>-649 770</u>	<u>-520 670</u>
SUMMA EGET KAPITAL		13 522 939	13 599 040
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	17 360 000	12 456 250
		<u>17 360 000</u>	<u>12 456 250</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		95 000	75 000
Leverantörsskulder		175 929	905 579
Skatteskulder		56 389	0
Övriga kortfristiga skulder		106 127	49 573
Upplupna kostnader	Not 9	271 042	211 135
Förutbetalda avgifter och hyror		884 446	859 781
		<u>1 588 933</u>	<u>2 101 068</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 471 872	28 156 358
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		21 580 000	21 580 000
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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Kylanläggning	10%	10%
Elanläggning	5%	5%
Ventilation	6,67%	6,67%
Ventilation, 2006	20%	20%
Garage	10%	10%
Garagerenovering, 2003-2004	4%	4%
Bastu	10%	10%
Infordring avloppsrör	6,67%	-
Fasad- och balkongrenovering	4%	4%
Tätskikt gård	2%	-

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

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	1 475 042	1 208 726
Hysesintäkter	3 052 228	2 999 334
	4 527 270	4 208 060

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	189 474	186 148
Fastighetsskötsel enl beställn	28 448	0
Snöröjning	12 900	0
Myndighetstillsyn	1 600	1 600
Bevakning	7 487	10 268
Störningsjour och larm	5 053	9 891
Gård	17 149	81 231
Serviceavtal	29 293	33 685
Förbrukningsmateriel	11 335	8 477
	302 740	331 300

Not 2 forts	2007	2006
Reparationer		
Lokaler	214 452	8 861
Tvättstuga	8 561	994
Soprum/sophus	2 710	0
Bastu/pool	0	488
Trapphus	0	16 728
Portar	7 365	96 705
Lås	12 625	6 877
VVS	10 805	13 741
Värmeanläggning	489	0
Värmepump/kylanläggning	9 772	11 951
Ventilation	32 097	76 682
Elinstallationer	4 561	5 461
Tele/TV/porttelefon	3 343	0
Teleportanläggning	1 900	1 563
Hiss	87 015	11 863
Tak	37 968	0
Fönster	139 512	25 995
Gård	6 028	0
Garage/parkering	15 444	0
Garage	0	16 098
Konsult	30 665	12 285
Försäkringsskador	0	19 800
Vattenskada	44 226	401 301
Övrigt	5 740	18 047
Skattereduktion	0	-6 749
	675 278	738 690
Taxebundna kostnader		
El	347 292	402 045
Värme	480 388	427 299
Vatten	80 620	80 371
Sophämtning	34 237	32 306
Grovsopor	30 202	29 139
Snöröjning	0	15 727
Klottersanering	1 107	0
	973 846	986 887
Övriga driftskostnader		
Försäkring	59 052	93 293
Kabel-TV/Satellit-TV	75 492	0
Kabel-TV	0	71 216
	134 544	164 509
Fastighetsskatt	556 020	535 920

Not 4	2007-12-31	2006-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Införing avloppsrör	0	2 413 917
	<u>0</u>	<u>2 413 917</u>

Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 676	15 672
Kabel-TV-avgift	17 604	18 873
Serviceavtal	12 307	11 773
	<u>38 587</u>	<u>46 318</u>

Not 6				
EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 500 000	0	0	13 500 000
Reservfond	52 710	0	0	52 710
Fond för yttre underhåll enligt not 7	620 000	53 000	0	567 000
Summa bundet eget kapital	<u>14 172 710</u>	<u>53 000</u>	<u>0</u>	<u>14 119 710</u>
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-573 670	-53 000	-512 316	-8 354
Årets resultat	-76 101	-76 101	512 316	-512 316
Summa fritt eget kapital	<u>-649 770</u>	<u>-129 101</u>	<u>0</u>	<u>-520 670</u>
Summa eget kapital	13 522 939	-76 101	0	13 599 040

	2007-12-31	2006-12-31
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	567 000	514 000
Reservering enligt stadgar	53 000	53 000
Vid årets slut	<u>620 000</u>	<u>567 000</u>

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	5,00 %	3 700 000	3 700 000	2009-01-30
Stadshypotek AB	4,87 %	975 000	1 031 250	Rörligt
Stadshypotek AB	4,52 %	1 980 000	2 000 000	2009-12-30
Stadshypotek AB	4,03 %	3 300 000	3 300 000	2009-09-30
Stadshypotek		0	2 500 000	Löst
Swedbank Hypotek AB	4,67 %	2 500 000	0	2010-03-25
Swedbank Hypotek AB	4,90 %	2 500 000	0	2012-03-26
Swedbank Hypotek AB	4,83 %	2 500 000	0	2010-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		17 455 000	12 531 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-95 000	-75 000	
		17 360 000	12 456 250	

Not 9	2007-12-31	2006-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	35 000	39 276
Upplupna kostnader värme	72 500	38 845
Upplupna kostn extern revisor	14 000	14 000
Upplupna arvoden	50 000	0
Beräknade upplupna sociala avg	7 326	0
Upplupna räntekostnader	92 216	66 915
Avtalsservice kylanläggning	0	9 487
Hyseskompensation	0	42 612
	271 042	211 135

Stockholm den 20 februari 2008

Magnus Fock
Ordförande

Olof Höstbeck
Vice ordförande

Ulla Andersson
Ledamot

Carina Ferbe
Ledamot

Lars Ståhlberg
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Ralf Toresson
Extern revisor

Jan Wibble
Intern revisor