

Årsredovisning 2008

Bostadsrättsföreningen ISBRYTAREN 51

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 1999-08-16 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 sker med 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 2008

PCB-sanering och godkännande av PCB-saneringen av Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen har granskat vår s.k. "egenkontroll" (godkänd)

Tre vattenskador i lägenheter (utöver tidigare konstaterade fuktskador)

Skötselavtal med Vivaldi avseende gården

Sandning mellan plattorna på gården

Behandling av gårdsbrunnarna enligt prolinemetoden

Energibesiktning – energideklaration slutförd inom myndighetsstadgad tid

Försök till trimning av värmepumparna (av energideklarationen framgår dock att våra pumpar är effektiva)

Renovering av 23 badrum (tio återstår)

Tvättmaskiner och torkskåp åtgärdade

Vatteninträning hos Färginstitutet – ombyggnad vid 24:ans port

Pentry och dusch hos Färginstitutet åtgärdade (ingick bland tidigare fuktanmärkningar)

Byte av del av armatur i portiken

Styrelsens kommentar

Styrelsens arbete har dominerats av badrumsprojektet. Det kom att få en olycklig start, då den kostnadskalkyl som SBC:s konsult upprättade inte visade sig hålla. Det kalkylerade priset var grovt underskattat i relation till marknadspriset. Offertförfrågan utgick till fyra olika välrenommerade entreprenörer och det lägsta offererade priset antogs. Till detta kom flera problem som är gängse i många fastigheter som byggts på sextioalet, t.ex. asbestförekomst och att det idag krävs jordad el i badrum och att det i många badrum var sannolikt att fallet inte skulle visa sig vara godtagbart. Från några medlemmar har riktats kritik mot styrelsen. Styrelsens uppfattning är att SBC:s konsult måste känt till dessa för sextioalshus typiska fel och därför borde ha informerat styrelsen *på förhand* om att dessa problem skulle kunna uppstå, så att styrelsen kunnat informera deltagarna i projektet också på förhand. Då så inte skett skiljdes konsulten från uppdraget, arvodet under den tid han verkat har inte betalats och en ny konsult engagerades. SBC:s ledning inom teknikområdet tillmötesgick sålunda föreningens krav i detta avseende.

Efter fuktmätningen våren 2007 kunde konstateras att det fanns tio fuktskadade badrum med krav på omgående total renovering. Under projektets förlopp under hösten har en fuktskada utöver dessa upptäckts (alla badrum som renoveras kollas avseende fuktskador). Det var sålunda ett starkt föreningsintresse att få så många badrum i fastigheten som möjligt renoverade så snabbt som möjligt. I annat fall hade vi riskerat återkommande tillkomst av nya fuktskador och ständigt pågående arbeten i fastigheten under flera år och återkommande hantering av fuktskador och försäkringsfrågor.

Ett projekt av denna storlek har haft kostnader utöver de som den enskilde stått för. Den största enskilda kostnaden gäller asbestsaneringen, drygt 17.000 kronor per lägenhet plus extra kostnad för hantering av farligt avfall. Den näst största kostnaden hänför sig till att styrelsen ansåg det nödvändigt med ett juluppehåll, att det skulle varit orimligt att flera medlemmar skulle stå utan badrum under julhelgen. Denna förlängning av entreprenadtiden och kostnaden för omstart kostade föreningen 170.000 kronor. Vidare har föreningen måst anpassa tiden för bilningar för att inte omöjliggöra arbetet hos våra hyresgäster, detta har lett till en övertidskostnad. Föreningen har även stått för den extra kostnad som uppstått då bilningen medfört genomslag till lägenheten under på grund av det relativt tunna bjälklaget i vår fastighet. Utöver detta tillkom smärre kostnader för hyra av pausrum med fönster (fackligt krav med hot om att annars stänga arbetsplatsen) samt kostnaderna för duschkabinerna i tvättstugorna. Och till sist upptorkningen av badrum med fuktskador. (Beloppen i detta stycke är exklusive moms.)

Styrelsens bedömning är att dessa tillkommande kostnader inte har kunnat undvikas och att de har sitt ursprung i hur vår fastighet är byggd. De motiveras också av angelägenheten för föreningen att få ett stort antal badrum renoverade i ett svep. Det hade därför varit felaktigt att slå ut dessa kostnader på de enskilda deltagarna i projektet.

(Redovisningen av projektet kompliceras av att det finns kostnader såväl 2008 som 2009. Kostnaderna för asbestrenoveringen har medfört att den planerade större amorteringen av ett lån inte har kunnat genomföras. Se vidare i styrelsens boksluts- och budgetkommentar längre fram i häftet.)

Styrelsen kommer att informera om vad som gäller för framtida enskilda badrumsrenoveringar.

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
- Com Hem (TV, bredband)
- Crawford Allhabo (garageporten)
- Inspecta (hiss säkerhet)
- Electrolux (service maskiner i tvättstugorna)
- Fortum (el, värme)
- Kone hissar
- Kungsholms lås
- Kylgruppen
- 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 tre 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
Lars-Gunnar Jonsson	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 tolv protokollförda sammanträden. Isbrytarläget har kommit ut med nio nummer.

Revisorer

Revisorer har varit:

Åke Berglund, 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 valberedningen har ingått:

Mikael Mosskin, sammankallande
Bo Andersson och
Patricia Lindbäck

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-08.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Föreningsstämman har att ta ställning till följande:

årets resultat:	112 454:02 kronor
ansamlad förlust från föregående år:	-649 770:48 kronor

stadgeenlig reservering till fond för
yttre underhåll:

-53 000:00 kronor

totalt:

- 590 316:46 kronor

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att den ansamlade förlusten, -590 316:46 kronor, överförs i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2008

2007

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	4 621 914	4 527 270
Övriga rörelseintäkter		42 985	12 864
		4 664 899	4 540 134

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader		-406 416	-302 740
Reparationer		-351 561	-675 278
Taxebundna kostnader		-1 106 842	-973 846
Övriga driftskostnader		-162 647	-134 544
Fastighetsskatt		-377 220	-556 020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-294 776	-251 416
Personalkostnader		-55 100	-57 326
Avskrivningar		-1 021 715	-995 813
		-3 776 277	-3 946 983

RÖRELSERESULTAT

888 623

593 150

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		65 625	39 963
Räntekostnader		-823 443	-699 949
		-757 818	-659 986

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

130 805

-66 836

SKATT

Statlig inkomstskatt		-18 351	-9 265
		-18 351	-9 265

ÅRETS RESULTAT

112 454

-76 101

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	28 325 286	28 847 056
Pågående byggnation	Not 4	4 133 704	0
		<u>32 458 990</u>	<u>28 847 056</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 462 490	28 850 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		114 888	283 722
Förutbetalda kostnader	Not 5	47 310	38 587
		<u>162 198</u>	<u>322 309</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		<u>4 061 044</u>	<u>3 299 008</u>
		4 061 044	3 299 008
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 223 242	3 621 316
SUMMA TILLGÅNGAR		36 685 731	32 471 872

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
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	673 000	620 000
		14 225 710	14 172 710
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-702 770	-573 670
Årets resultat		112 454	-76 101
		-590 316	-649 770
SUMMA EGET KAPITAL		13 635 393	13 522 939
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	17 265 000	17 360 000
		17 265 000	17 360 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	95 000	95 000
Leverantörsskulder		1 534 518	175 929
Skatteskulder		67 324	56 389
Övriga kortfristiga skulder		3 462 467	106 127
Upplupna kostnader	Not 9	329 305	271 042
Förutbetalda avgifter och hyror		296 724	884 446
		5 785 338	1 588 933
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		36 685 731	32 471 872

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Elanläggning	5%	5%
Ventilation	6,67%	6,67%
Ventilation 2006	20%	20%
Garage	10%	10%
Garagerenovering 2003-2004	4%	4%
PCB-sanering	6,67%	0%
Bastu	0%	10%
Infodring avloppsrör	6,67%	6,67%
Fasad- och balkongrenovering	4%	4%
Tätskikt gård	2%	2%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 545 228	1 475 042
Hysesintäkter	3 076 686	3 052 228
	<u>4 621 914</u>	<u>4 527 270</u>

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	195 297	189 474
Fastighetsskötsel enl beställn	32 389	28 448
Snöröjning/sandning	23 137	12 900
Myndighetstillsyn	30 247	1 600
Bevakning	9 803	7 487
Störningsjour och larm	0	5 053
Gård	58 987	17 149
Serviceavtal	46 809	29 293
Förbrukningsmateriel	9 749	11 335
	<u>406 416</u>	<u>302 740</u>

	2008	2007
Not 2 forts		
Reparationer		
Lokaler	0	214 452
Tvättstuga	27 276	8 561
Sophantering/återvinning	0	2 710
Portar	3 706	7 365
Lås	7 351	12 625
VVS	5 170	10 805
Värmeanläggning/undercentral	21 728	489
Värmepump/kylanläggning	0	9 772
Ventilation	33 131	32 097
Elinstallationer	34 972	4 561
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 343
Teleportanläggning	0	1 900
Hiss	15 045	87 015
Tak	6 354	37 968
Fasad	28 700	0
Fönster	0	139 512
Gård	49 506	6 028
Garage/parkering	0	15 444
Konsult	0	30 665
Vattenskada	112 632	44 226
Övrigt	5 989	5 740
	351 561	675 278
 Taxebundna kostnader		
El	426 609	347 292
Värme	562 440	480 388
Vatten	47 242	80 620
Sophämtning/renhållning	36 991	34 237
Grovsopor	31 360	30 202
Klottersanering	2 200	1 107
	1 106 842	973 846
 Övriga driftskostnader		
Försäkring	56 088	59 052
Självrisk	28 196	0
Kabel-TV	78 362	75 492
	162 647	134 544

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	377 220	556 020
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	13 455	12 636
Förvaltningsarvode	90 157	87 956
Arvode SBC övrigt	7 001	40 674
Fastighetsförvaltning	35 495	34 655
Juridik	21 375	0
Administration	65 549	49 634
Korttidsinventarier	52 378	0
Konsultarvode	4 055	16 484
Medlemsavgift SBC ek för	5 310	5 310
Övriga driftskostnader	0	4 067
	294 776	251 416
	2008	2007

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	50 000	50 000
Sociala kostnader	5 100	7 326
	55 100	57 326

Avskrivningar

Byggnad	62 220	62 220
Förbättringar	959 495	933 593
	1 021 715	995 813

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 776 277	3 946 983
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	36 668 269	28 602 985
Nyanskaffningar	499 945	8 065 284
Utgående anskaffningsvärde	37 168 214	36 668 269

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-7 821 213	-6 825 400
Årets avskrivningar enligt plan	-1 021 715	-995 813
Utgående avskrivning enligt plan	-8 842 929	-7 821 213

Planenligt restvärde vid årets slut

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	43 402 000	43 402 000
	106 402 000	106 402 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	76 000 000	76 000 000
Lokaler	30 402 000	30 402 000
	106 402 000	106 402 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Badrumsrenovering	4 133 704	0
	4 133 704	0

Varav 3 428 356 kronor inbetalats av medlemmar.

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	9 142	8 676
Kabel TV	20 477	17 604
Vatten	1 941	0
Serviceavtal	15 750	12 307
	47 310	38 587

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	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	673 000	53 000	0	620 000
Summa bundet eget kapital	14 225 710	53 000	0	14 172 710
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-702 770	-53 000	-76 101	-573 670
Årets resultat	112 454	0	76 101	-76 101
Summa fritt eget kapital	-590 316	-53 000	0	-649 770
Summa eget kapital	13 635 393	0	0	13 522 939

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2008	2007
Vid årets början	620 000	567 000
Reservering enligt stadgar	53 000	53 000
Vid årets slut	673 000	620 000

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	5,00 %	3 700 000	3 700 000	2009-01-30
Stadshypotek AB	6,32 %	900 000	975 000	2009-01-02
Stadshypotek AB	4,52 %	1 960 000	1 980 000	2009-12-30
Stadshypotek AB	4,03 %	3 300 000	3 300 000	2009-09-30
Swedbank Hypotek AB	4,67 %	2 500 000	2 500 000	2010-03-25
Swedbank Hypotek AB	4,90 %	2 500 000	2 500 000	2012-03-26
Swedbank Hypotek AB	4,83 %	2 500 000	2 500 000	2010-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		17 360 000	17 455 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-95 000	-95 000	
		17 265 000	17 360 000	

Not 9	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	43 380	35 000
Värme	119 000	72 500
Extern revisor	14 000	14 000
Arvoden	50 000	50 000
Beräknade sociala avgifter	5 100	7 326
Räntekostnader	93 902	92 216
SBC	2 812	0
Grovsopor	1 111	0
	329 305	271 042

Stockholm den 18 / 2 2009

Ulla Andersson
Ledamot

Carina Ferbe
Ledamot

Magnus Fock
Ledamot

Olof Höstbeck
Ledamot

Lars Ståhlberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2009

Ralf Toresson
Extern revisor

Åke Berglund
Intern revisor