

Brf Isbrytaren 31

716421-9607

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Isbrytaren 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare..

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2003-08-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Isbrytaren 31 bebyggdes 1929 - 1930 av byggnadsfirman Andersson & Bergman efter ritningar av arkitekt Björn Hedvall. Fastigheten är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 36 lägenheter och 1 lokal, varav 2 lägenheter är hyresrätter. Lokalen är upplåten som bostadsrätt. I lokalen bedrivs en däckverksamhet.

Lägenhetsfördelning:

24 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
Total bostadsyta: 1 254 kvm
Total lokalyta: 204 kvm
Total övrig yta 181 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-06-12 bestått av:

Ordinarie	Thomas Gille	Ordf.
	Josefine Fransson	Vice Ordförande
	Mona Busk	Kassör
	Lisa Bengtsson	Sekreterare
	Maria Strandberg	Ledamot

Suppleanter Styrelsen har inte haft några suppleanter under året.

Revisorer

Ordinarie	Jan F Engström	ProNordia Revision AB
-----------	----------------	-----------------------

Valberedning

Linda Bystedt	Sammanställande
Klas Sjögren	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Under året har inga större arbeten utförts.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum.

Lägenheterna 3, 4, 8, 10, 11, 12, 16 och 25 har bytt ägare.

Dessutom har styrelsen beviljat 8 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 46 (45) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Jon Knutsen till stämman, därefter Thomas Gille.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av RGJ Åkerlunds fastighetsservice AB

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring .

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 15 779 (24 183) kronor.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkonger mot gården färdigställdes, vilket bekostades av bostadsrättsinnehavarna. Fönster mot Kungsholms Strand renoverades. Fönstren slipades och ommålades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Renovering av hiss är inplanerad under år 2009, uppskattningsvis kommer kostnad för renovering att uppgå till ca 500 000 kronor. Finansiering av hissrenovering planeras ske genom upptagande av banklån.

Den 26 februari 2009 upptäcktes en vattenskada på toaletten i lägenhet 9. Det var inloppsventilen i toalettstolen som hade gått sönder och orsakade läckaget. Även lägenhet 15 och 21 drabbades av vattenskador till följd av läckaget. Under februari till april månad skedde renoveringsarbete i lägenheterna. Bostadsrättsföreningen tillsammans med försäkringsbolaget har fått bära merparten av kostnaderna. Självrisken för försäkringen uppgick till 42 800 kronor.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008 = 410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 490 336
årets resultat	- 173 068
	- 663 404

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	22 149
i ny räkning överföres	- 685 553
	- 663 404

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	1 145 159	1 132 666
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-145 181	-177 298
Driftskostnader	3	-461 563	-473 952
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-107 404	-80 964
Personalkostnader	5	-6 156	-49 006
Avskrivningar	6,7	-218 523	-201 148
Resultat före finansiella poster		206 331	150 298
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 405	25 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-387 805	-407 366
Resultat efter finansiella poster		-173 068	-231 370
Årets resultat		-173 068	-231 370
Ej bokfört resultat		-1	0

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	10	10 723 649	10 746 393
Mark		3 920 979	3 920 979
Markanläggningar		79 500	87 450
Pågående om- och tillbyggnader		0	173 750
Maskiner och inventarier		22 240	36 319
		14 746 368	14 964 891
Summa anläggningstillgångar		14 746 368	14 964 891
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		50	31 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24 317	25 161
		24 367	57 045
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		148 958	346 483
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		226 317	56 545
		375 274	403 028
Summa omsättningstillgångar		399 641	460 073
Summa tillgångar		15 146 009	15 424 964

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		3 736 961	3 736 961
Upplåtelseavgifter		4 656 188	4 656 188
Yttre reparationsfond		4 091	51 942
Summa bundet eget kapital		8 397 240	8 445 091
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-490 336	-306 817
Årets resultat		-173 068	-231 370
Summa fritt eget kapital		-663 405	-538 187
Summa eget kapital		7 733 835	7 906 904
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	7 009 644	7 056 513
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	132 963
Skatteskulder		65 083	84 323
Övriga skulder	14	178 541	60 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	158 906	183 314
Summa kortfristiga skulder		402 530	461 547
Summa eget kapital och skulder		15 146 009	15 424 964
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		10 133 000	10 133 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Stamreparation	60 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	85 812	102 696
Hysesbortfall ./.	0	-8 442
Årsavgifter bostäder	914 424	903 644
Årsavgifter lokaler	130 668	130 668
Trappstädning	500	0
Övriga ersättningar/intäkter	1 250	1 550
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 505	2 550
	1 145 159	1 132 666

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	30 973	28 190
Reparationer och underhåll enl underh.pl	94 750	133 125
Reparationer gemensamma utrymmen	19 458	15 983
	145 181	177 298

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	23 507	10 632
Fastighetsel	36 983	38 277
Uppvärmning	215 863	229 690
Vatten	33 979	29 968
Sophämtning	19 825	18 985
Fastighetsförsäkringar	16 641	15 709
Kabel-TV	42 875	40 801
Fastighetsskatt	70 690	89 890
Övriga driftskostnader	1 200	0
	461 563	473 952

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	5 800	4 401
Revisionsarvode	12 500	12 500
Förvaltningsarvode	61 031	58 392
Övriga externa tjänster	11 457	5 671
Överlåt/pantkostn	16 336	0
	107 124	80 964

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	5 994	36 000
Sociala avgifter	162	13 006
	6 156	49 006

6 Avskrivningar

Byggnad	35 747	35 747
Om/tillbyggnad	160 747	143 372
Markanläggning	7 950	7 950
Inventarier/verktyg	14 079	14 079
	218 523	201 148



7 Markanläggning

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	159 000	159 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	159 000	159 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-71 550	-63 600
Årets avskrivningar enligt plan	-7 950	-7 950
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-79 500	-71 550

Utgående bokfört värde	79 500	87 450
-------------------------------	---------------	---------------

8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	8 405	25 075
Överskatteränta ej skattepliktig	0	624
	8 405	25 699

9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	387 805	407 366
----------------	---------	---------

10 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	12 446 579	12 446 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	12 446 579	12 446 579

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 700 186	-1 521 067
Årets avskrivningar enligt plan	-196 494	-179 119
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 896 680	-1 700 186

Utgående bokfört värde	10 549 899	10 746 393
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	11 049 000	11 049 000
Taxeringsvärden mark	11 100 000	11 100 000
	22 149 000	22 149 000

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	13 061	12 287
Förutbetald kabel-tv	11 256	10 630
Övriga interimfordringar	0	2 244
	24 317	25 161

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 736 961	4 656 188	51 942	-306 817	-231 370
Disposition av föregående års resultat			-47 851	-183 519	231 370
Årets resultat					-173 069
Belopp vid årets utgång	3 736 961	4 656 188	4 091	-490 336	-173 069

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 5,62 % - rörligt	463 283	475 075
SBAB - 5,86 % - rörligt	1 979 690	1 989 170
SBAB - 5,86 % - rörligt	782 477	786 235
SBAB - 5,89 % - rörligt	1 265 638	1 272 517
SBAB - 5,62 % - rörligt	1 876 111	1 884 747
SBAB - 6,16 % - rörligt	689 234	691 978
Avgår kortfristig del	-46 789	-43 209
	7 009 644	7 056 513

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	46 789	43 209
Övriga kortfristiga skulder	131 752	17 738
	178 541	60 947

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	4 995	31 500
Upplupna sociala avgifter	0	10 050
Upplupna utgiftsräntor	32 988	31 971
Förutbetalda hyror och avgifter	75 831	55 761
Beräknat arvode för revision	12 500	3 000
Upplupna övriga kostnader	32 592	51 032
	158 906	183 314

Stockholm den

10/5 2009

Thomas Gille

Josefine Fransson

Mona Busk

Lisa Bengtsson

Maria Strandberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

2009-05-15

Jan E. Engström
Auktoriserad revisor



ProNordia Revision AB

Auktoriserad revisor
Generalsvägen 34 A
184 51 Österskär
Tfn 08-540 885 15 Fax 08-540 885 14
revisionsbyran@telia.com

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31

Org nr 716421-9607

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31 för år 2008. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättade årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Österskär den 2009-05-15

Jan F Engström

