

Brf Isbrytaren 31

716421-9607

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Isbrytaren 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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 1 lägenhet 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 2009-05-27 bestått av:

Ordinarie	Thomas Gille	Ordf.
	Josefine Lindén	Vice Ordförande
	Mona Busk	Kassör
	Maria Celinder	Sekreterare
	Per Eriksson	Ledamot

Suppleanter Styrelsen har inte haft några suppleanter under året.

Revisorer

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

Valberedning

Mikaela Wallin

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 6 st överlåtelser ägt rum.
Lägenheterna 18, 19, 23, 26, 30 har bytt ägare.

Dessutom har styrelsen beviljat 6 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 47 (46) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Per Eriksson.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS.

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 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 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 14 781 (15 779) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sålt en hyresrätt för 1.8 miljoner kronor vilken har omvandlats till bostadsrätt.

Balkongdörrarna på våning 6 mot innergården har bytts ut. Vi har under året låtit genomföra obligatorisk ventilations kontroll (OVK) i samband med energideklarationen. Genomgång av lägenheter och ventilationssystem beräknas fortsätta under 2010.

Renoveringen av hissen är klar, finansieringen kunde vi lösa utan banklån genom försäljning av hyresrätt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Renovering av golvet hos Hagstöms Däck AB har ägt rum under mars 2010. På grund av sättningar har golvet sjunkit och stora sprickor uppkommit vilket visade sig att 2 rör till dagvattnet var trasiga.

Planerade åtgärder av fastigheten

Under 2010 så är det planerat byte av servis och centraler i elrum.

Värmeslingor på taket och i stuprör.

Målning av fönster mot Igeldammsgatan.

Genomgång och åtgärder av ventilationssystem.

Anpassning av brevlådor.

Inom 5 år renovering av fasaden mot Igeldammsgatan.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 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	- 685 554
årets resultat	- 196 505
	- 882 059

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	22 149
i ny räkning överföres	- 904 208
	- 882 059

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	1 127 485	1 145 159
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-278 689	-145 181
Driftkostnader	3	-560 593	-461 563
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-105 972	-107 404
Personalkostnader	5	-4 995	-6 156
Avskrivningar	6,7	-229 298	-218 523
Resultat före finansiella poster		-52 062	206 331
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	999	8 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-145 442	-387 805
Resultat efter finansiella poster		-196 505	-173 068
Årets resultat		-196 505	-173 068
Ej bokfört resultat		0	-1

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	10	10 783 655	10 723 649
Mark		3 920 979	3 920 979
Markanläggningar		71 550	79 500
Maskiner och inventarier		10 886	22 240
		14 787 070	14 746 368
Summa anläggningstillgångar		14 787 070	14 746 368
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 921	24 317
		26 921	24 367
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 735 051	148 958
Avräkningskonto ISS		55 957	226 317
		1 791 007	375 274
Summa omsättningstillgångar		1 817 928	399 641
Summa tillgångar		16 604 998	15 146 009

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		3 803 913	3 736 961
Upplåtelseavgifter		6 321 236	4 656 188
Yttre reparationsfond		26 240	4 091
Summa bundet eget kapital		10 151 389	8 397 240
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-685 554	-490 336
Årets resultat		-196 505	-173 068
Summa fritt eget kapital		-882 059	-663 405
Summa eget kapital		9 269 330	7 733 835
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	6 958 888	7 009 644
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 412	0
Skatteskulder		69 856	65 083
Övriga skulder	14	64 071	178 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	237 441	158 906
Summa kortfristiga skulder		376 780	402 530
Summa eget kapital och skulder		16 604 998	15 146 009
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
Stamreovering	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

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	79 456	85 812
Hysesbortfall ./.	-12 712	0
Årsavgifter bostäder	917 942	914 424
Årsavgifter lokaler	130 668	130 668
Trappstädning	0	500
Övriga ersättningar/intäkter	550	1 250
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 581	12 505
	1 127 485	1 145 159

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	42 784	30 973
Reparationer och underhåll enl underh.pl	215 213	94 750
Reparationer gemensamma utrymmen	20 692	19 458
	278 689	145 181

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	35 571	23 507
Fastighetsel	35 083	36 983
Uppvärmning	228 907	215 863
Vatten	34 483	33 979
Sophämtning	25 078	19 825
Fastighetsförsäkringar	17 633	16 641
Självrisk/rep. försäkringsskador	44 684	0
Kabel-TV	45 498	42 875
Fastighetsskatt	73 282	70 690
Övriga driftskostnader	0	1 200
Energideklaration	20 375	0
	560 594	461 563

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	7 644	5 800
Revisionsarvode	12 500	12 500
Förvaltningsarvode	64 176	61 031
Övriga externa tjänster	9 239	11 457
Överlåt/pantkostn	12 412	16 336
	105 971	107 124

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	4 995	5 994
Sociala avgifter	0	162
	4 995	6 156

6 Avskrivningar

Byggnad	35 747	35 747
Om/tillbyggnad	174 247	160 747
Markanläggning	7 950	7 950
Inventarier/verktyg	11 354	14 079

229 298 218 523

7 Markanläggning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

159 000 159 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)

159 000 159 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

-79 500 -71 550

Årets avskrivningar enligt plan

-7 950 -7 950

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-87 450 -79 500

Utgående bokfört värde

71 550 79 500

8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter

999 8 405

9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader

145 442 387 805

10 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

12 620 329 12 446 579

Hissrenovering, fjärrvärme

270 000 173 750

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)

12 890 329 12 620 329

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan

-1 896 680 -1 700 186

Årets avskrivningar enligt plan

-209 994 -196 494

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 106 674 -1 896 680

Utgående bokfört värde

10 783 655 10 723 649

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	13 715	13 061
Förutbetald kabel-tv	11 256	11 256
Övriga interimfordringar	1 950	0
	26 921	24 317

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	4 091	-490 336	-173 069
Upplåtelse av lgh 18	66 952	1 665 048			
Disposition av föregående års resultat			22 149	-195 217	173 069
Årets resultat					-196 505
Belopp vid årets utgång	3 803 913	6 321 236	26 240	-685 553	-196 505

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 1,31 % - rörligt	450 512	463 283
SBAB - 1,23 % - rörligt	1 969 426	1 979 690
SBAB - 1,31 % - rörligt	778 402	782 477
SBAB - 2,37 % - rörligt	1 258 183	1 265 638
SBAB - 1,31 % - rörligt	1 866 755	1 876 111
SBAB - 1,14 % - rörligt	686 255	689 234
Avgår kortfristig del	-50 645	-46 789
	6 958 888	7 009 644

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	50 645	46 789
Övriga kortfristiga skulder	13 426	131 752
	64 071	178 541

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	4 995
Upplupna utgiftsräntor	9 091	32 988
Förutbetalda hyror och avgifter	74 569	75 831
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
Upplupna övriga kostnader	141 281	32 592
	237 441	158 906

Stockholm den 27/4 2010

Thomas Gille



Mona Busk



Maria Strandberg



Josefine Lindén



Per Eriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 5/5 2010



Jan E Engström
Auktoriserad revisor

Pronordia Revision AB

Auktoriserade revisorer

Generalsvägen 34 A

184 51 Österskär

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 2009. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskapshandlingarna och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed 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 2010-05-05


Jan F Engström