

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Isbrytaren 31**  
716421-9607

Räkenskapsåret

2011



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Isbrytaren 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till 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 hyresrätt. 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 2011-06-08 bestått av:

Ordinarie	Magnus Skog Thomas Gille Mona Busk Jenny-Ann Ruhlander Catrin Karlstedt Fredrik Karlsson	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Mikaela Wallin
-------------	----------------

### Revisorer

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

## Valberedning

Sara Olsson

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. I år har en ny plan upprättats.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 47 (45) medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Fredrik Karlsson

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av RGJ Åkerlunds fastighetsservice AB.

### Försäkring

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

### 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/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2011 har fastigheten besiktats för att sammanställa en långsiktig underhållsplan. Dessutom har en genomgång av ventilationen gjorts och åtgärder vidtagits för att förbättra denna. Snöskydd har installerats.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Upphandlingar har påbörjats vad avseende bredbandsleverantör samt säkerhetsdörrar.

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Kassalikviditet (%)	422	263	482	99	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm	802	802	789	786	778
Lån per kvm yta	4 386	4 348	4 407	4 439	4 469
Värme kronor/kvm	128	169	145	137	145

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 553 984
årets förlust	-162 330
	<b>-1 716 314</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	28 572
i ny räkning överföres	-1 744 886
	<b>-1 716 314</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 112 626	1 125 114
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-197 425	-694 329
Driftskostnader	3	-508 489	-607 546
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-123 337	-103 622
Personalkostnader	5	-999	-4 995
Avskrivningar	6	-239 273	-226 443
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>43 103</b>	<b>-511 821</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 932	4 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-218 365	-113 445
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-162 330</b>	<b>-621 205</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-162 330</b>	<b>-621 205</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 330</b>	<b>-621 205</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	10 606 224	10 573 661
Mark		3 920 979	3 920 979
Markanläggningar	10	55 650	63 600
Maskiner och inventarier		24 704	33 267
		<b>14 607 557</b>	<b>14 591 507</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 607 557</b>	<b>14 591 507</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Övriga fordringar	11	76 459	77 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 880	27 986
		<b>103 389</b>	<b>105 353</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		830 818	1 213 277
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		119 891	171 305
		<b>950 709</b>	<b>1 384 583</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 054 098</b>	<b>1 489 936</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 661 655</b>	<b>16 081 443</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 803 913	3 803 913
Upplåtelseavgifter		6 321 236	6 321 236
Yttre reparationsfond		76 961	48 389
		<b>10 202 110</b>	<b>10 173 538</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 553 984	-904 208
Årets resultat		-162 330	-621 205
		<b>-1 716 314</b>	<b>-1 525 412</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 485 796</b>	<b>8 648 126</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	6 926 224	6 866 224
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		0	80 000
Leverantörsskulder		33 194	191 914
Skatteskulder		80 759	144 974
Övriga skulder		13 426	13 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	122 256	136 780
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>249 635</b>	<b>567 094</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 661 655</b>	<b>16 081 443</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		10 133 000	10 133 000
		<b>10 133 000</b>	<b>10 133 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-162 330	-621 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	239 273	226 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>76 943</b>	<b>-394 762</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kund-/hyresfordringar		-50	0
Förändring av kortfristiga fordringar		2 014	-78 433
Förändring av leverantörsskulder		-158 719	186 502
Förändring av kortfristiga skulder		-78 739	-25 543
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-158 551</b>	<b>-312 236</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	17	-255 323	-30 880
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-255 323</b>	<b>-30 880</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder		-20 000	-63 309
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-433 874</b>	<b>-406 425</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	18		
Likvida medel vid årets början		1 384 583	1 791 007
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>950 709</b>	<b>1 384 583</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### 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
Stamrening	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.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

/Alt. 1 /

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	47 676	47 678
Årsavgifter bostäder	935 532	935 532
Årsavgifter lokaler	130 668	130 668
Rabatter ./.	-2 000	0
Ersättningar och intäkter	750	800
Fakturerade kostnader	0	10 436
	<b>1 112 626</b>	<b>1 125 114</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	122 044	352 619
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	75 381	341 710
	<b>197 425</b>	<b>694 329</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	50 616	46 358
Obligatorisk ventilationskontroll	0	37 956
Yttre skötsel/snöröjning	6 650	17 550
Fastighetsel	30 082	40 243
Uppvärmning	202 227	266 459
Vatten	32 732	33 404
Sophämtning	29 536	26 437
Fastighetsförsäkring	19 091	18 446
Självrisk/reparation försäkringsskador	14 791	0
Kabel-TV och internet	48 179	45 410
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	72 592	71 692
Övriga driftkostnader	1 993	3 591
	<b>508 489</b>	<b>607 546</b>

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Administration, kontor och övrigt	12 887	12 387
Revisionsarvode	12 500	12 500
Överlåtelse/pantförskriv kostn	0	5 800
Förvaltningsarvode	67 384	66 484
Övriga externa tjänster	30 566	6 451
	<b>123 337</b>	<b>103 622</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Styrelse- och mötesarvoden	999	4 995
	<b>999</b>	<b>4 995</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Byggnad	35 747	35 747
Om/tillbyggnad	187 013	174 247
Markanläggningar	7 950	7 950
Inventarier	8 563	8 499
	<b>239 273</b>	<b>226 443</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ränteintäkter	12 558	4 120
Överskatteränta ej skattepliktig	374	-59
	<b>12 932</b>	<b>4 061</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Räntekostnader	218 365	113 445
	<b>218 365</b>	<b>113 445</b>

### Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 890 329	12 890 329
Ombyggnad förråd	255 323	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 145 652</b>	<b>12 890 329</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 316 668	-2 106 674
Årets avskrivningar enligt plan	-222 760	-209 994
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 539 428</b>	<b>-2 316 668</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 606 224</b>	<b>10 573 661</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 472 000	13 472 000
Taxeringsvärden mark	15 100 000	15 100 000
	<b>28 572 000</b>	<b>28 572 000</b>

### Not 10 Markanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 000	159 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 000</b>	<b>159 000</b>
Ingående avskrivningar	-95 400	-87 450
Årets avskrivningar	-7 950	-7 950
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-103 350</b>	<b>-95 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 650</b>	<b>63 600</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	76 459	77 367
	<b>76 459</b>	<b>77 367</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	14 691	14 194
Förutbetald kabel-tv	12 189	11 842
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	1 950
	<b>26 880</b>	<b>27 986</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Övr bundet eget kapital</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	3 803 913	6 321 236	48 389	-904 208	-621 205
Disposition av föregående års resultat:			28 572	-649 777	621 205
Årets resultat					-162 330
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 803 913</b>	<b>6 321 236</b>	<b>76 961</b>	<b>-1 553 985</b>	<b>-162 330</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
SBAB - 3,34 % - rörligt	5 710 000	5 720 000
SBAB - 3,46 % - rörligt	1 216 224	1 226 224
Avgår kortfristig del ./.	0	-80 000
	<b>6 926 224</b>	<b>6 866 224</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	0	4 995
Uppl räntekostnader externt	1 411	866
Förskottsbetalda hyror/avg	71 090	71 075
Upplupna VA avgifter	1 070	0
Upplupna uppvärmningskostnader	26 824	39 893
Upplupna elavgifter	2 743	3 673
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 618	3 778
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	<b>122 256</b>	<b>136 780</b>

**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Avskrivningar	239 273	226 443
	<b>239 273</b>	<b>226 443</b>

**Not 17 Investeringar i materiella anläggningstillgångar**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Förvärv av materiella anläggningstillgångar</b>		
Anslagstavla		30 880
Ombyggnad vindsförråd	255 323	
<b>Förvärv av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>255 323</b>	<b>30 880</b>

**Not 18 Likvida medel**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	830 818	1 213 277
Avräk Klientmedel ISS	119 891	171 305
	<b>950 709</b>	<b>1 384 582</b>

Stockholm 12-05-18



Magnus Skog



Thomas Gille



Mona Busk



Jenny-Ann Ruhlander

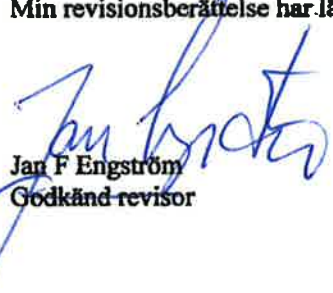


Catrijn Karlstedt



Fredrik Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats .



Jan F Engström  
Godkänd-revisor





## Pronordia Revision AB

Auktoriserade revisorer

Generalsvägen 34 A

184 51 Österskär

[revisionsbyran@telia.com](mailto: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 2011. 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 revisionsd 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 2012-

Jan F. Engström

