

Årsredovisning
för
Brf Isbrytaren 31

716421-9607

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Isbrytaren 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 2010-05-19 bestått av:

Ordinarie	Thomas Gille Magnus Skog Mona Busk Jenny-Ann Ruhlander Per Eriksson	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.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 8 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 45 (47) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Per Eriksson.

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 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 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

Den gemensamma terrassen på våning sju har fräschats upp med nya trallar, utomhusmöbler, blommor och infraröd värme. Samtidigt har ett gemensamt utrymme i anslutning till terrassen tagits i anspråk för installation av ett grovkök till förmån för medlemmarna. Föreningens el-central har reparerats under året och belysning på bakgården har installerats. Vidare har balkongskydd monterats och samtliga dörrar och fönster har målats och tätats. Slutligen installerades nya postboxar i och med att posten inte längre kan levereras via brevkasten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Samtliga lägenheters ventilation har inventerats och åtgärdats. De gamla vindsförråden har tagits bort och nya vindsförråd har byggts som bättre utnyttjar vindstrymmet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=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:

ansamlad förlust	-904 208
årets förlust	-621 205
	-1 525 413
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	28 572
i ny räkning överföres	-1 553 985
	-1 525 413

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	1 125 114	1 127 485
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-694 329	-278 689
Driftskostnader	3	-607 546	-560 593
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-103 622	-105 972
Personalkostnader	5	-4 995	-4 995
Avskrivningar	6	-226 443	-229 298
Resultat före finansiella poster		-511 821	-52 062
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 061	999
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-113 445	-145 442
Resultat efter finansiella poster		-621 205	-196 505
Resultat före skatt		-621 205	-196 505
Årets resultat		-621 205	-196 505

Balansräkning

Not 2010-12-31 2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	10 573 661	10 783 655
Mark		3 920 979	3 920 979
Markanläggningar	10	63 600	71 550
Maskiner och inventarier		33 267	10 886
		14 591 507	14 787 070

Summa anläggningstillgångar

14 591 507 14 787 070

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	11	77 367	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 986	26 921
		105 353	26 921

Kassa och bank

Kassa och bank		1 213 277	1 735 051
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		171 305	55 957
		1 384 583	1 791 007

Summa omsättningstillgångar

1 489 936 1 817 928

SUMMA TILLGÅNGAR

16 081 443 16 604 998

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 803 913	3 803 913
Upplåtelseavgifter		6 321 236	6 321 236
Yttre reparationsfond		48 389	26 240
		10 173 538	10 151 389
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-904 208	-685 554
Årets resultat		-621 205	-196 505
		-1 525 412	-882 059
Summa eget kapital		8 648 126	9 269 330
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	6 866 224	6 958 888
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		80 000	50 645
Leverantörsskulder		191 914	5 412
Skatteskulder		144 974	69 856
Övriga skulder		13 426	13 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	136 780	237 441
Summa kortfristiga skulder		567 094	376 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 081 443	16 604 998
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		10 133 000	10 133 000
		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 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	47 678	79 456
Årsavgifter bostäder	935 532	917 942
Årsavgifter lokaler	130 668	130 668
Hysesbortfall ./.	0	-12 712
Ersättningar och intäkter	800	550
Fakturerade kostnader	10 436	11 581
	1 125 114	1 127 485

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	352 619	63 476
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	341 710	215 213
	694 329	278 689

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	46 358	35 571
Obligatorisk ventilationskontroll	37 956	0
Energideklarationer	0	20 375
Yttre skötsel/snöröjning	17 550	0
Fastighetsel	40 243	35 083
Uppvärmning	266 459	228 907
Vatten	33 404	34 483
Sophämtning	26 437	25 078
Fastighetsförsäkring	18 446	17 633
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	44 684
Kabel-TV och internet	45 410	45 498
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	71 692	73 282
Övriga driftkostnader	3 591	0
	607 546	560 594

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	12 387	10 188
Hyses- och kundförluster	0	0
Revisionsarvode	12 500	12 500
Överlåtelse/pantförskriv kostn	5 800	12 412
Förvaltningsarvode	66 484	64 176
Övriga externa tjänster	6 451	6 696
	103 622	105 972

Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Styrelse- och mötesarvoden	4 995	4 995
	4 995	4 995

Not 6 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	35 747	35 747
Om/tillbyggnad	174 247	174 247
Markanläggningar	7 950	7 950
Inventarier	8 499	11 354
	226 443	229 298

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	4 120	999
Överskatteränta ej skattepliktig	-59	0
	4 061	999

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	113 445	145 442
	113 445	145 442

Not 9 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 890 329	12 620 329
Nyanskaffningar		270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 890 329	12 890 329
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 106 674	-1 896 680
Årets avskrivningar enligt plan	-209 994	-209 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 316 668	-2 106 674
Utgående redovisat värde	10 573 661	10 783 655
Taxeringsvärden byggnader	13 472 000	11 049 000
Taxeringsvärden mark	15 100 000	11 100 000
	28 572 000	22 149 000

Not 10 Markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 000	159 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 000	159 000
Ingående avskrivningar	-87 450	-79 500
Årets avskrivningar	-7 950	-7 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 400	-87 450
Utgående redovisat värde	63 600	71 550

Not 11 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	77 367	0
	77 367	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	14 194	13 715
Förutbetald kabel-tv	11 842	11 256
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	1 950	1 950
	27 986	26 921

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 803 913	6 321 236	26 240	-685 554	-196 505
Disposition av föregående års resultat:			22 149	-218 654	196 505
Årets resultat					-621 205
Belopp vid årets utgång	3 803 913	6 321 236	48 389	-904 208	-621 205

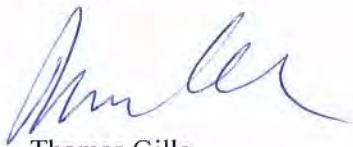
Not 14 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 2,05 % - rörligt	5 720 000	
SBAB - 2,05 % - rörligt	1 226 224	
SBAB - 1,31 % - rörligt		450 512
SBAB - 1,31 % - rörligt		1 969 426
SBAB - 1,31 % - rörligt		778 402
SBAB - 1,31 % - rörligt		1 258 183
SBAB - 1,31 % - rörligt		1 866 755
SBAB - 1,31 % - rörligt		686 255
Avgår kortfristig del ./.	-80 000	-50 645
	6 866 224	6 958 888

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	4 995	0
Upplupna räntekostnader	866	9 091
Förskottsbetalda hyror/avgifter	71 075	74 569
Upplupna uppvärmningskostnader	39 893	0
Upplupna elavgifter	3 673	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 778	141 281
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	136 780	237 441

Stockholm



Thomas Gille



Magnus Skog



Mona Busk



Jenny-Ann Ruhlander



Per Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats *1/6 2011*



Jan F Engström
Godkänd revisor

Pronordia Revision AB

Auktoriserade revisorer

Generalsvägen 34 A

184 51 Österskär

revisionshyran@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 2010. 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 revisionsssed 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 2011-06-01

Jan F Engström