

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ISBRYTAREN 51

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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 1999-08-30 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isbrytaren 51	1977	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1968 och består av 1 flerbostadshus i 8 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 p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns följande gemensamhetsanläggningar: Två tvättstugor, bastu, biltvätt, förvaringsutrymme för cyklar samt en liten snickarbod.

Underhållsarbeten/händelser 2005

Resterande arbeten på fasaden
Obligatorisk ventilationsbesiktning
Antiklotterbehandling av nedre fasad
Besiktning av alla balkonggaller och reparation av skador
Påbörjad uppsnygning av portiken
Underhåll av gården, beskärning, tvätt av plattor
Avtal med Sita AB om tidningshämtning
Trimning av värmepumpen
Nya fönsterrutor åt Färginstitutet
Byte av stamventiler
Installation av nytt brandlarmssystem
Reparation av vattenläcka mellan gården och Endevo
Riskvärdering av hissar
Den s.k. "Igeldammen" åtgärdad
Övergång till icke-komprimerad sopsäckshantering
Uppförande av skjul vid papperscontainrarna
Nytt torkskåp i tvättstuga 2
El samt sladdvinda och sladdlampa i förrådet

Planerade underhållsarbeten/händelser 2006

Övergång till s.k. energipris för fjärrvärme
Renovering av ventilationssystemet
Ny OVK-besiktning
Radonkontroll
Fullföljande av uppsnygning av portiken
(Se vidare underhållsplanen)

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning/medlemsregister
- Teknisk förvaltning

Samarbetspartners

Åkerlunds fastighetsservice AB, samt därutöver

- Comhem (TV, bredband)
- Crawford Allhabo (garageporten)
- Det Norske Veritas (kontroll av hiss säkerhet)
- Electrolux (service maskiner tvättstuga)
- Fortum (el, värme)
- Grubbs AB (gården)
- Kone hissar
- Kungsholms lås
- Länsförsäkringar
- 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 överlåtit. 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
Erik Åsbrink	Vice ordförande
Marianne Leckström	Sekreterare
Carina Ferbe	Ledamot
Olov Høstbeck	Ledamot
Inger Styrélius	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 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit:

Jan Wibble, ordinarie intern revisor,
Hans Forselius, suppleant intern revisor,
Raf Toresson, KPMG, ordinarie extern revisor, och
Jan Nordlöf, KPMG, suppleant extern revisor.

Valberedning

I valberedning har ingått:

Karin Wiberg, sammankallande,
Mikael Mosskin och
Daniel Ram.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-19.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 76 429 888 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet har lämnats till Skatteverket.

Månadsavgiften höjdes den 1 januari 2005 med 10% för att finansiera fasadrenoveringen och resterande arbeten i garaget. Föreningens likviditet är god. Dessutom finns ett affärskonto hos Handelsbanken med beviljad kredit på 500 000 kronor, varav inget är utnyttjat. Ingen avgift utgår för detta.

Av föreningens likvida medel finns i dagsläget 1,7 miljoner kronor på ett placeringskonto för att få bättre ränta än på transaktionskontot. Vid årsskiftet var 700 tkr placerade.

Föreningen ansökte under året om skattereduktion för byggnadsarbeten (ROT) och erhöll 528 872 kronor i skattereduktion. Ny ansökan har även lämnats in under 2006, där den beräknade skattereduktionen är cirka 19 000 kronor.

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	212	193	175	167
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 732	1 746	1 294	1 080
Elkostnad/kvm totalyta	42	27	29	22
Värmekostnad/kvm totalyta	64	66	62	58
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	11	11	10

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-175 625,38 kronor
ansamlad förlust från föregående år	- 35 471,34 kronor
stadgeenligt reservering till fond för yttre underhåll	-53 000,00 kronor
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>308 743,00 kronor</u>
totalt	44 646,28 kronor

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att den balanserade vinsten 44 646,28 kronor överföres i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 356 930	4 204 305
Övriga rörelseintäkter		950	0
		4 357 880	4 204 305
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-284 972	-255 385
Reparationer		-629 573	-933 292
Taxebundna kostnader		-1 095 709	-948 054
Övriga driftskostnader		-164 643	-149 761
Fastighetsskatt		-529 520	-523 120
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-232 348	-203 484
Avskrivningar		-594 472	-511 742
		-3 531 237	-3 524 839
RÖRELSERESULTAT		826 644	679 466
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		14 621	31 075
Räntekostnader		-416 509	-372 891
		-401 888	-341 816
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		424 756	337 650
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-600 381	-619 063
		-600 381	-619 063
ÅRETS RESULTAT		-175 625	-281 413

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	21 902 651	22 949 093
Pågående arbeten	Not 4	<u>187 635</u>	<u>0</u>
		22 090 286	22 949 093
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 093 786	22 952 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		117 059	0
Övriga fordringar		57 220	252 382
Förutbetalda kostnader	Not 5	<u>37 472</u>	<u>71 409</u>
		211 751	323 791
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		<u>1 603 182</u>	<u>2 057 925</u>
		1 603 182	2 057 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 814 933	2 381 716
SUMMA TILLGÅNGAR		23 908 720	25 334 309
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	<u>514 000</u>	<u>769 743</u>
		14 066 710	14 322 453
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		220 272	245 942
Årets resultat		<u>-175 625</u>	<u>-281 413</u>
		44 646	-35 471
SUMMA EGET KAPITAL		14 111 356	14 286 981

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 231 250	9 306 250
		9 231 250	9 306 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		75 000	75 000
Leverantörsskulder		259 979	277 460
Skatteskulder		0	225 916
Övriga kortfristiga skulder		0	160 293
Upplupna kostnader	Not 9	158 252	111 833
Förutbetalda avgifter och hyror		72 883	890 576
		566 114	1 741 078
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 908 720	25 334 309
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		21 580 000	21 580 000
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		11 210 000	11 210 000
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.

	2005	2004
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%
Kylanläggning	10,0%	10,0%
Elanläggning	5,0%	5,0%
Ventilation	6,7%	6,7%
Garage	10,0%	10,0%
Garagerenovering 2003-2004	4,0%	4,0%
Bastu	10,0%	10,0%
Fasad- och balkongrenovering	4,00%	-

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

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 140 280	1 036 624
Hysesintäkter	3 216 650	3 167 681
	4 356 930	4 204 305
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	185 125	185 784
Myndighetstillsyn	1 600	0
Bevakning	10 650	13 436
Störningsjour och larm	0	3 659
Gård	25 167	10 301
Serviceavtal	31 739	30 654
Förbrukningsmateriel	30 691	11 551
	284 972	255 385

	2005	2004
Reparationer		
Lokaler	118 385	52 536
Tvättstuga	38 854	4 375
Soprum/sophus	381	2 781
Soprum	370	0
Sophus	41 125	0
Portar	2 806	19 413
Lås	24 158	12 859
Installationer	57 389	0
VVS	31 871	153 856
Värmeanläggning	13 689	511 344
Värmepump/kylanläggning	11 935	24 485
Ventilation	21 638	30 145
Elinstallationer	0	25 467
Teleportanläggning	0	1 228
Hiss	60 380	34 551
Tak	6 954	9 155
Fönster	0	-2 800
Markytor	25 833	0
Gård	190 358	0
Garage	23 136	11 808
Försäkringsskador	0	19 600
Vattenskada	0	9 870
Övrigt	11 512	12 620
	<hr/> 680 773	<hr/> 933 292
Skattereduktion	-51 200	0
	<hr/> 629 573	<hr/> 933 292
Taxebundna kostnader		
El	349 909	227 931
Värme	531 250	551 393
Vatten	86 761	92 912
Sophämtning	37 736	37 455
Grovsopor	38 659	25 179
Snöröjning	19 176	12 667
Klottersanering	32 218	517
	<hr/> 1 095 709	<hr/> 948 054
Övriga driftskostnader		
Försäkring	94 649	65 392
Självrisk	0	19 300
Kabel-TV	69 994	65 069
	<hr/> 164 643	<hr/> 149 761
Fastighetsskatt	529 520	523 120

	2005	2004
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	11 466	10 244
Förvaltningsarvode	82 100	79 463
Arvode SBC övrigt	38 442	36 944
Fastighetsförvaltning	32 322	31 283
Administration	37 202	32 355
Korttidsinventarier	20 391	0
Avgift till organisationer	5 310	5 310
Övriga driftskostnader	5 115	7 885
	232 348	203 484
Avskrivningar		
Byggnad	62 220	62 220
Förbättringar	532 252	449 522
	594 472	511 742
Föreningen har inte haft någon anställd och ingen ersättning har utgått till styrelsen eller internrevisorn.		
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 531 237	3 524 839
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 759 187	24 941 001
Fasad- och balkongrenovering	25 702	2 818 186
Rotavdrag	-477 672	0
Utgående anskaffningsvärde	27 307 217	27 759 187
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 810 094	-4 298 352
Årets avskrivningar enligt plan	-594 472	-511 742
Utgående avskrivning enligt plan	-5 404 566	-4 810 094
Planenligt restvärde vid årets slut	21 902 651	22 949 093
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 234 600	5 234 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 200 000	46 200 000
Taxeringsvärde mark	38 892 000	38 892 000
	85 092 000	85 092 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	63 000 000	63 000 000
Lokaler	22 092 000	22 092 000
	85 092 000	85 092 000
Not 4		
PÅGÅENDE ARBETEN		
Ventilation	187 635	0
	187 635	0

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Försäkring	14 931	19 993
Kabel-TV-avgift	18 190	17 099
Larm och bevakning	4 351	
EI		34 317
	<u>37 472</u>	<u>71 409</u>

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets slut	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets början
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 500 000			13 500 000
Reservfond	52 710			52 710
Fond för yttre underhåll Not 7	514 000	-255 743		769 743
Summa bundet eget kapital	<u>14 066 710</u>	<u>-255 743</u>		<u>14 322 453</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	220 272	255 743	-281 413	245 942
Årets resultat	-175 625		281 413	-281 413
Summa fritt eget kapital	<u>44 646</u>			<u>-35 471</u>
Summa eget kapital	14 111 356		0	14 286 981

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2005	2004
Vid årets början	769 743	716 743
Reservering enligt stadgar lanspråktagande	53 000	53 000
	<u>-308 743</u>	
	<u>-255 743</u>	
Vid årets slut	<u>514 000</u>	<u>769 743</u>

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	5,00%	3 700 000	3 700 000	2009-01-30
Stadshypotek AB	2,21%	1 106 250	1 181 250	Rörligt
Stadshypotek AB	4,56%	2 000 000	2 000 000	2006-12-30
Stadshypotek AB	4,38%	2 500 000	2 500 000	2007-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 306 250	9 381 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-75 000	-75 000	
		9 231 250	9 306 250	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Låneränta	39 854	39 926
Revision	14 000	14 000
Värme	69 478	57 907
Ei	34 920	
	158 252	111 833

Stockholm 2 mars 2006

Magnus Fock

Erik Åsbrink

Marianne Leckström

Carina Ferbe

Olov Höstbeck

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Jan Wibble
Intern revisor

Ralf Toresson
Extern revisor
KPMG