



# Årsredovisning 2009

## Brf Isbrytaren 51



## Årsredovisning 2009

### Bostadsrättsföreningen ISBRYTAREN 51

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

#### 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 1999-08-16 hos Bolagsverket. Föreningens organisationsnummer är 714000-2176.

##### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isbrytaren 51	1977	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes 1968 och består av ett flerbostadshus i åtta våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 364 kvadratmeter, varav 5 374 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 990 kvadratmeter utgör lokal- samt garage yta.

##### 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.

*B*

*F. J. L. S. M. P.*

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen är också obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser i garage till externa hyresgäster.

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

### **Underhållsarbeten/händelser 2009**

Etapp tre i badrumsprojektet genomfördes under våren (i sak behandlat vid stämman 2009). De bostadsrättshavare som fått arbeten utförda efter 7 december har fått underlag för att göra ROT-avdrag. Avseende en lägenhet, 49, föreligger tvist med entreprenören Norga. Det gäller lagningen av ett rör som gick sönder vid bilningen. Problemet är inte akut. Det har utretts av SBC:s chefsjurist som menar att föreningen sannolikt har rätt. Men styrelsen har beslutat att för närvarande inte gå till avgörande i tingsrätten. På juristens förslag kommer frågan att tas upp vid efterbesiktningen våren 2011. Bostadsrättshavaren har rättmätigt anspråk på föreningen att badrummet i lägenhet 49 ska ha fullgod kvalitet.

Vid mycket kraftigt regnande har kunnat noteras en viss vatteninträngning hos Färginstitutet. I samband med efterbesiktningen av gården har detta påtalats och tätningar har skett vid alla utgångar mot gården. Av protokollet från efterbesiktningen framgår att föreningen har möjlighet att återkomma i just detta avseende trots att garantitiden i övrigt gått ut.

Nytt innertak med ny armatur och ny heltäckningsmatta i kontorsutrymmet har installerats hos Färginstitutet, vilket kunde genomföras inom ramen för kalkylerade kostnader. Men det visade sig nödvändigt med omfattande nya eldragningar, då de äldre lämnade mycket i övrigt att önska, vilket gjort att projektet av detta skäl blev klart dyrare än beräknat. (Det var inte på förhand möjligt att fullt ut se elledningarnas dåliga skick, utan att riva hela taket.) Även brandsäkerheten hos Färginstitutet har uppdaterats. Vidare har, som tidigare utlovats till Färginstitutet, ljusgårdens glas bytts ut samt två fönster mot gatan, där även PCB-sanering utförts. Kostnaden blev totalt drygt tre miljoner kronor. Arbetena har kunnat genomföras utan att ta upp nytt lån. Men föreningens likviditet vid årsskiftet var inte god.

Därutöver har nedanstående föreningsärenden handlagts:

- Två parkeringsplatser har epoxybehandlats efter sprängningarna (vilket betalats av Fortum).
- Översyn av tiduret för gårdsbelysning och låsning av portar.
- Holkar för olika elavfall har satts upp i och strax utanför grovsoprummet.
- Avtal har slutits med Bredbandsbolaget om indragning av fiberoptik.
- Nytt avtal har slutits med Comhem.
- Förstärkt inbrottsskydd på dörrarna mot gården har monterats.
- Humlegården (grannen söderut) har lovat åtgärda lättare vatteninträngning i vårt garage som på något sätt emanerar från dem.
- Åtgärder har vidtagits för säkrare elförsörjning hos Endevo.
- Kylanläggningen hos Endevo har reparerats.
- Vindskydd har monterats i Pergolan.
- Lägenhetsregister har upprättats åt Lantmäteriet.

B

- Frågan om s.k. vattenbehandling utreds (dvs. ”renande” av värmesystemet).
- Avgiften höjdes med 20 procent fr.o.m. oktober.

Av tidigare årsredovisningar har framgått att styrelsen önskar att amortera på lån i syfte att föreningen ska stå väl rustad inför de större renoveringar som kommer framöver. Detta lyckades sålunda inte under 2009 beroende av upprustningen hos Färginstitutet.

Nämnas kan också att en värmeväxlare, placerad i Färginstitutets lokaler, sprängdes av is i början av januari 2010 och att detta medförde ordentlig vatteninträngning. Eftersom Åkerlunds omgående lyckades kalla in företag som sög upp vattnet och redan samma dag fick igång upptorkningen uppstod inga skador utöver de akuta. Genomförd fuktmätning visar på godkända värden.

### **Planerade underhållsarbeten/händelser**

Se styrelsens förslag till underhållsplan.

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning och medlemsregister
- Teknisk förvaltning

### **Samarbetspartners**

- Åkerlunds fastighetservice AB, samt därutöver
- Comhem (kabel-TV)
- Crawford Allhabo (garageporten)
- Inspecta (hissäkerhet)
- Electrolux (service maskiner i tvättstugorna)
- Fortum (el, värme)
- Kone (underhåll hissar)
- Kungsholms lås
- Kylgruppen (skötsel av värmepumpen)
- If
- Renhållningsförvaltningen i Stockholm
- Securitas (garageinpassering)
- Sita (glas- och tidningshämtning, grovsopor, elavfall)
- SOS Alarm (alarmförmedling)
- Stockholm Vatten
- VTS ventilation

### **Medlemmar**

Av föreningens 61 medlemslägenheter har under året två överlåtit. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att andrahandsuthyrning endast kan medges för kortare tid och först efter

B

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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
Olof Höstbeck	Vice ordförande
Lars Ståhlberg	Sekreterare
Ulla Andersson	Ledamot
Carina Ferbe	Ledamot (avgick ur styrelsen p.g.a. flytt under hösten)
Lars-Gunnar Jonsson	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 tio protokollförda sammanträden. Isbrytarläget har kommit ut med tre nummer.

### Revisorer

Revisorer har varit:

Åke Berglund, ordinarie förtroendevald revisor  
Rogert Leckström, suppleant förtroendevald revisor  
Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB, ordinarie extern revisor  
Jan Nordlöf, KPMG, suppleant extern revisor

### Valberedning

I valberedningen har ingått:

Mikael Mosskin, sammankallande  
Bo Andersson  
Patricia Lindbäck

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-07.

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Föreningsstämman har att ta ställning till följande:

Årets resultat:	358 605,96 kr
Ansamlad förlust från föregående år:	-590 316,46 kr
Stadgeenlig reservering till fond för: yttre underhåll:	-53 000,00 kr
<b>Summa ansamlad förlust:</b>	<b>-284 710,50 kr</b>

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning.

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

B

*[Handwritten signatures]*

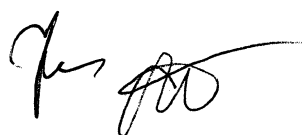
<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 714 367	4 621 914
Övriga rörelseintäkter		0	42 985
		<u>4 714 367</u>	<u>4 664 899</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-380 641	-406 416
Reparationer		-247 345	-351 561
Taxebundna kostnader		-963 863	-1 106 842
Övriga driftskostnader		-146 247	-162 647
Fastighetsskatt		-381 612	-377 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-236 223	-294 776
Personalkostnader		-49 647	-55 100
Avskrivningar		-1 290 349	-1 021 715
		<u>-3 695 926</u>	<u>-3 776 277</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 018 441</b>	<b>888 623</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		8 902	65 625
Räntekostnader		-666 644	-823 443
		<u>-657 742</u>	<u>-757 818</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>360 699</b>	<b>130 805</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-2 093	-18 351
		<u>-2 093</u>	<u>-18 351</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>358 606</b>	<b>112 454</b>

B

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	31 382 450	28 325 286
Pågående byggnation	Not 4	
	0	4 133 704
	<u>31 382 450</u>	<u>32 458 990</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC		
	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>31 385 950</b>	<b>32 462 490</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar		
	280 727	114 888
Förutbetalda kostnader	Not 5	
	65 545	47 310
	<u>346 272</u>	<u>162 198</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB		
	453 976	4 061 044
	<u>453 976</u>	<u>4 061 044</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>800 248</b>	<b>4 223 242</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>32 186 198</b>	<b>36 685 731</b>







<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		13 500 000	13 500 000
Reservfond		52 710	52 710
Fond för yttre underhåll	Not 7	726 000	673 000
		<u>14 278 710</u>	<u>14 225 710</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-643 317	-702 770
Årets resultat		358 606	112 454
		<u>-284 711</u>	<u>-590 316</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 993 999</b>	<b>13 635 393</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	17 128 750	17 265 000
		<u>17 128 750</u>	<u>17 265 000</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	128 000	95 000
Leverantörsskulder		240 163	1 534 518
Skatteskulder		39 121	67 324
Övriga kortfristiga skulder		0	3 462 467
Upplupna kostnader	Not 9	235 607	329 305
Förutbetalda avgifter och hyror		420 558	296 724
		<u>1 063 449</u>	<u>5 785 338</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>32 186 198</b>	<b>36 685 731</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	21 580 000	21 580 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

u

⊗

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**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.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Elanläggning	5%	5%
Ventilation	6,67%	6,67%
Ventilation 2006	20%	20%
Garage	10%	10%
Garagerenovering 2003-2004	4%	4%
PCB-sanering	6,67%	6,67%
Infordring avloppsrör	6,67%	6,67%
Fasad- och balkongrenovering	4%	4%
Tätskikt gård	2%	2%
Asbestsanering	10%	0%
Lokalombyggnad	5%	0%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2009	2008
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 622 505	1 545 228
Hyresintäkter	3 091 862	3 076 686
	<u>4 714 367</u>	<u>4 621 914</u>

*B*

*[Signature]*

*[Signatures]*

	2009	2008
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	202 455	195 297
Fastighetsskötsel enl beställn	17 949	32 389
Snöröjning/sandning	4 869	23 137
Hissbesiktning	6 776	0
Myndighetstillsyn	0	30 247
Bevakning	13 460	9 803
Gård	65 807	58 987
Serviceavtal	48 490	46 809
Förbrukningsmateriel	15 359	9 749
Brandskydd	5 475	0
	<b>380 641</b>	<b>406 416</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	10 250	0
Lägenheter	3 500	0
Tvättstuga	11 236	27 276
Entré/trapphus	3 170	0
Portar	0	3 706
Lås	25 652	7 351
VVS	10 795	5 170
Värmeanläggning/undercentral	0	21 728
Ventilation	66 015	33 131
Elinstallationer	5 375	34 972
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 650	0
Hiss	34 884	15 045
Tak	0	6 354
Fasad	0	28 700
Fönster	2 344	0
Mark/gård/utemiljö	11 430	0
Gård	0	49 506
Garage/parkering	29 869	0
Skador/klotter/skadegörelse	480	0
Vattenskada	30 695	112 632
Övrigt	0	5 989
	<b>247 345</b>	<b>351 561</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	398 435	426 609
Värme	435 842	562 440
Vatten	47 381	47 242
Sophämtning/renhållning	44 438	36 991
Grovsopor	37 766	31 360
Klottersanering	0	2 200
	<b>963 863</b>	<b>1 106 842</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	66 011	56 088
Självrisk	0	28 196
Kabel-TV	80 236	78 362
	<b>146 247</b>	<b>162 647</b>

*h*

*Ye [Signature] h g MF*

	2009	2008
<b>Not 2 forts.</b>		
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>381 612</b>	<b>377 220</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	2 556	0
Juridiska åtgärder	44 013	0
Revisionsarvode extern revisor	14 508	13 455
Förvaltningsarvode	131 529	0
Förvaltningsarvode	0	90 157
Arvode SBC övrigt	0	7 001
Fastighetsförvaltning	0	35 495
Juridik	0	21 375
Förvaltningsarvodena övriga	978	0
Administration	37 329	65 549
Korttidsinventarier	0	52 378
Konsultarvode	0	4 055
Medlemsavgift SBC ek för	5 310	5 310
	<b>236 223</b>	<b>294 776</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	45 990	50 000
Sociala kostnader	3 657	5 100
	<b>49 647</b>	<b>55 100</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	62 220	62 220
Förbättringar	1 228 129	959 495
	<b>1 290 349</b>	<b>1 021 715</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 695 926</b>	<b>3 776 277</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	37 168 214	36 668 269
Nyanskaffningar	4 347 513	499 945
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>41 515 727</b>	<b>37 168 214</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-8 842 929	-7 821 213
Årets avskrivningar enligt plan	-1 290 349	-1 021 715
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 133 278</b>	<b>-8 842 929</b>
Badrumsrenovering	4 960 570	0
Avgår inbetalt av medlemmar	-4 960 570	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

B

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

	2009	2008		
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 382 450</b>	<b>28 325 286</b>		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 234 600	5 234 600		
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000		
Taxeringsvärde mark	43 402 000	43 402 000		
	<b>106 402 000</b>	<b>106 402 000</b>		
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>				
Bostäder	76 000 000	76 000 000		
Lokaler	30 402 000	30 402 000		
	<b>106 402 000</b>	<b>106 402 000</b>		
<b>Not 4</b>				
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>				
Badrumsrenovering	0	4 133 704		
	<b>0</b>	<b>4 133 704</b>		
<b>Not 5</b>				
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>		
Försäkring	11 374	9 142		
Kabel TV	0	20 477		
Vatten	1 941	1 941		
Serviceavtal	11 172	15 750		
Bevakning	4 773	0		
Förvaltningsarvode	36 285	0		
	<b>65 545</b>	<b>47 310</b>		
<b>Not 6</b>			<b>Disposition</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>			<b>föregående</b>	
			<b>års resultat</b>	
			<b>enl</b>	
	<b>Belopp vid</b>	<b>Förändring</b>	<b>stämmans</b>	<b>Belopp vid</b>
	<b>årets utgång</b>	<b>under året</b>	<b>beslut</b>	<b>årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	13 500 000	0	0	13 500 000
Reservfond	52 710	0	0	52 710
Fond för yttre underhåll enl. not nedan	726 000	53 000	0	673 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 278 710</b>	<b>53 000</b>	<b>0</b>	<b>14 225 710</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-643 317	-53 000	112 454	-702 770
Årets resultat	358 606	358 606	-112 454	112 454
<b>Summa</b>	<b>-284 711</b>	<b>305 606</b>	<b>0</b>	<b>-590 316</b>
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>13 993 999</b>	<b>358 606</b>	<b>0</b>	<b>13 635 393</b>

	2009	2008
<b>Not 7</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	673 000	620 000
Reservering enligt stadgar	53 000	53 000
Vid årets slut	<u>726 000</u>	<u>673 000</u>

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
<b>Not 8</b>				
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
Stadshypotek AB	1,540 %	3 700 000	3 700 000	2010-02-01
Stadshypotek AB	1,390 %	825 000	900 000	2010-01-04
Stadshypotek AB	1,430 %	1 940 000	1 960 000	2010-03-30
Stadshypotek AB	1,430 %	3 291 750	3 300 000	2010-03-30
Swedbank Hypotek AB	4,670 %	2 500 000	2 500 000	2010-03-25
Swedbank Hypotek AB	4,900 %	2 500 000	2 500 000	2012-03-26
Swedbank Hypotek AB	4,830 %	2 500 000	2 500 000	2010-03-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>17 256 750</u>	<u>17 360 000</u>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<u>-128 000</u>	<u>-95 000</u>	
		<b>17 128 750</b>	<b>17 265 000</b>	

Beviljad checkräkningskredit om 500 000 kronor finns varav inget har utnyttjats.

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 9</b>		
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	39 160	43 380
Värme	90 838	119 000
Extern revisor	14 000	14 000
Arvoden	45 990	50 000
Sociala avgifter	3 652	5 100
Låneräntor	39 301	93 902
SBC	0	2 812
Grovsopor	2 666	1 111
	<u>235 607</u>	<u>329 305</u>


0

*[Handwritten signatures]*

Stockholm den 18/3 2010


  
Magnus Fock  
Ordförande

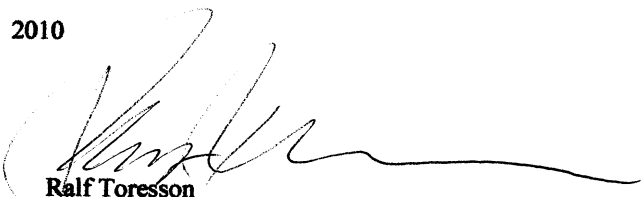
  
Olof Höstbeck  
Vice ordförande

  
Lars Ståhlberg  
Sekreterare

  
Ulla Andersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 13 2010

  
Åke Berglund  
Intern revisor

  
Ralf Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51

Org nr 714000-2176

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2010



Ralf Torésson



Åke Berglund

## **Underhållsplan, årsstämman 2010**

### **Projekt**

#### ***Kortare sikt 2010 – 2012***

- Uppsnygning av tvättstugorna, utbyte av gamla maskiner
- Bättre ”renande” av värmesystemet (dvs. syreeliminering)
- Uppsnygning av hisshallar i övre och nedre garaget

#### ***Medellång sikt 2012 – 2016***

- Stampolning
- Hissrenovering enligt nya regler
- Takrenovering
- Översyn av entréerna till fastigheten, lås och dörrar

#### ***Längre sikt 2016 –***

- Byte av värmestamventiler
- Målning av garage
- Byte till underhållsfria fönsterkarmar
- Byte/infördring av resterande stammar
  - Värme
  - Avlopp
  - Kall- och varmvatten
- Byte av elsystemet
- Fasadrenovering mot gården
- Bergvärme, solceller på taket

Styrelsen föreslår att stämman beslutar  
*att* styrelsen arbetar med inriktning att genomföra underhållsplanen

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51, organisationsnummer 714000-2176.

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling, eller överlåtelsehandling i original, som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

### 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens fastighet. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning och vid tvångsförsäljning.

### 5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

## **6 § Andelsägande**

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

## **7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

## **8 § Årsavgiftens beräkning**

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

## **9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

## **10 § Övriga avgifter**

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

## **11 § Dröjsmål med betalning**

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

## **FÖRENINGSSTÄMMA**

### **12 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

### **13 § Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

#### **14 § Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

#### **15 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Beslut om antalet ledamöter i styrelsen
15. Val av ordförande för föreningen
16. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 20 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

#### **16 § Kallelse**

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller publiceras i föreningens informationsblad och/eller på föreningens hemsida.

#### **17 § Rösträtt**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt måste vara eniga. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

### **18 § Ombud och biträde**

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig fullmakt där det framgår tid för det möte som avses. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

### **19 § Röstning**

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### **20 § Jäv**

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

### **21 § Över- och underskott**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning eller delas ut. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

### **22 § Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt eventuella arvoden.

### **23 § Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **24 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

### **25 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

### **26 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och eventuellt den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### **27 § Beslutförhet och röstning**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer. Styrelsen kan besluta att suppleant har närvaro- och yttranderätt vid styrelsemöte även om valda ledamöter är närvarande.

### **28 § Beslut i vissa frågor**

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma.

Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Styrelsen äger rätt att uppta lån med föreningens fasta egendom som säkerhet.

### **29 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av minst två ledamöter i förening.

### **30 § Styrelsens åligganden**

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

### **31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning**

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### **32 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### **33 § Revisorernas sammansättning**

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

### **34 § Avgivande av revisionsberättelse**

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast fyra veckor före föreningsstämman.

## **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

### **35 § Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd, garageplats och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- ytterdörr samt till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all

målning och underhåll med undantag för av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkongdörr

- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister och foder
- vattenfyllda radiatorer, dock endast målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare
- för panel på balkongvägg samt övrigt underhåll av balkong

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- torkskåp, tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

### **36 § Ytterligare installationer**

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### **37 § Brand- och vattenledningsskador**

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### **38 § Komplement**

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöröjning.

### **39 § Felanmälan**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### **40 § Gemensam upprustning**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### **41 § Vanvård**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### **42 § Tillbyggnad, yttre anordningar**

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

### **43 § Ombyggnad**

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten, t ex badrumsrenovering.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## **ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**

### **44 § Användning av bostadsrätten**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### **45 § Sundhet, ordning och gott skick**

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Även i fråga om förråd, garageplats eller annan lägenhetskompement ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

#### **46 § Tillträdesrätt**

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning.

#### **47 § Andrahandsuthyrning**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Ej heller får medlem hyra ut den till lägenheten hörande garageplatsen utan att styrelsen givit sitt samtycke och godkänt sådan garageplatshyresgäst.

#### **48 § Inneboende**

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

### **FÖRVERKANDE**

#### **49 § Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs

9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, eller brottslig verksamhet eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

#### **50 § Hinder för förverkande**

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan föreningen inte skilja bostadsrättshavaren från bostadsrätten.

#### **51 § Ersättning vid uppsägning**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

#### **52 § Tvångsförsäljning**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### **ÖVRIGT**

#### **53 § Meddelanden**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller informationsblad och/eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

#### **54 § Framtida underhåll**

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### **55 § Upplösning, likvidation mm.**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

#### **56 § Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Styrelsen kan utfärda ordningsregler bl.a. för att förtydliga dessa stadgar.

#### **57 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras av föreningsstämman om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

## BUDGET 2010

	Budget 2010	Utfall 2009	Budget 2009
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 854 000	1 622 505	1 545 000
Hyror lokaler momspliktiga	2 925 000	2 890 412	2 925 000
Hyror garage moms	117 000	134 550	140 000
Hyror garage	73 000	66 900	65 000
Öresutjämning	0	0	0
	<b>4 969 000</b>	<b>4 714 367</b>	<b>4 675 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-211 000	-202 455	-201 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-30 000	-17 949	-30 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-4 869	-20 000
Hissbesiktning	-5 000	-6 776	0
Myndighetstillsyn	0	0	-3 000
Bevakning	-15 000	-13 460	-14 000
Gård	-60 000	-65 807	-50 000
Serviceavtal	-50 000	-48 490	-49 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-15 359	-10 000
Brandskydd	0	-5 475	0
	<b>-411 000</b>	<b>-380 641</b>	<b>-377 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	-10 250	0
Brf Lägenheter	0	-3 500	0
Tvättstuga	0	-11 236	0
Entré/trapphus	0	-3 170	0
Lås	0	-25 652	0
VVS	0	-10 795	0
Ventilation	0	-66 015	0
Elinstallationer	0	-5 375	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 650	0
Hiss	0	-34 884	0
Fönster	0	-2 344	0
Mark/gård/utemiljö	0	-11 430	0
Garage/parkering	0	-29 869	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-480	0
Vattenskada	0	-30 695	0
Övrigt	-600 000	0	-500 000
	<b>-600 000</b>	<b>-247 345</b>	<b>-500 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-460 000	-398 435	-430 000
Värme	-580 000	-435 842	-570 000
Vatten	-50 000	-47 381	-49 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-44 438	-41 000
Grovsopor	-39 000	-37 766	-38 000
	<b>-1 176 000</b>	<b>-963 863</b>	<b>-1 128 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-71 000	-66 011	-57 000
Kabel-TV	-25 000	-80 236	-81 000
Bredband	-80 000	0	0
	<b>-176 000</b>	<b>-146 247</b>	<b>-138 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-382 000	-381 612	-380 000
	<b>-382 000</b>	<b>-381 612</b>	<b>-380 000</b>
<b>Administrativa kostnader</b>			
Tele och datakommunikation	-3 000	-2 556	0
Juridiska åtgärder	0	-44 013	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 508	-14 000
Förvaltningsarvode	-140 000	-131 529	-170 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-978	0
Administration	-67 000	-37 329	-35 000
Medlemsavgift SBC ek för	-6 000	-5 310	-6 000
Övriga driftskostnader	-10 000	0	-5 000
	<b>-241 000</b>	<b>-236 223</b>	<b>-230 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Föreningsarvode	0	-45 990	55 000
Styrelsearvode	-46 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-14 500	-3 657	10 000
	<b>-60 500</b>	<b>-49 647</b>	<b>-65 000</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Byggnad	-63 000	-62 220	-63 000
Förbättringar	-954 000	-1 228 129	-954 000
	<b>-1 017 000</b>	<b>-1 290 349</b>	<b>-1 017 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 063 500</b>	<b>-3 695 926</b>	<b>-3 835 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>905 500</b>	<b>1 018 441</b>	<b>840 000</b>

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	15 000	7 965	30 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	884	0
Låneräntor	-620 000	-665 211	-818 000
Övriga räntekostnader	0	-48	0
Övriga finansiella kostnader	-3 000	-1 385	-3 000
	<b>-608 000</b>	<b>-657 742</b>	<b>-791 000</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**                      **297 500**                      **360 699**                      **49 000**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt	-5 000	-2 093	-9 000
	<b>-5 000</b>	<b>-2 093</b>	<b>-9 000</b>

**RESULTAT**    **292 500**    **358 606**    **40 000**

**Budgetkommentar**

Styrelsen har utgått från ett budgetunderlag från SBC. I relation till detta har budgeten satts något mer pessimistiskt. Det gäller de av SBC uppskattade kostnaderna för värme, el, räntor och snöröjning. Föreningens kostnad för TV har minskats kraftigt. Det hänger dels samman med att vi nu betalt färdigt för ”tre hål i väggen”, dels beror det på att vi fått rabatt på priset, vilket i sin tur hänger samman med uppdagat fel från Comhems sida, som Comhem nu återbetalar via rabatt under sex år.

## Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51

### Röstlängd årsstämman 2010

Lägenhet	Bostadsrättsinnehavare	Andelstal	Röster
23	Jan Wibble	0,01233	274
24	Thomas och Susanne Tranquilli	0,01013	226
25	Ann-Christin Eklund	0,00381	86
26	Ingrid Westerberg	0,00881	196
27	Ivar och Miriam Rock	0,01078	240
28	Ingvar Södervi	0,00404	91
29	Bo och Ulla Andersson	0,01262	281
31	Birgit Blom	0,01334	297
32	Sebastian Olmarker	0,00417	94
33	Erik och Britta Åsbrink	0,01323	294
34	Evy Emtergård	0,01338	298
35	Alexander och Wieno Aue och Björn Paulsson	0,00417	94
36	Thomas Nagornoff	0,00925	206
37	Marie Louise Stigen-Brannerydh	0,01343	299
38	Barbro Anell	0,00417	94
39	Bertil Carrick DBO	0,01319	293
41	Ernesta och Åke Berglund	0,01365	304
42	Håkan Lundén	0,00427	96
43	Marianne Rynänen-Westman och Pia Rynänen	0,01353	301
44	Maj Kaigas	0,01369	304
45	Jörgen Höglund	0,00427	96
46	Helga Schwarz	0,00946	211
47	Anders och Carina Ferbe	0,01373	305
48	Lars Ståhlberg	0,00427	96
49	Bengt Jonsson	0,01349	300
51	Karin Wiberg	0,01395	310
52	Kerstin Mellgren	0,00435	98
53	Daniel Ram och Helén Lieberman Ram	0,01383	308
54	Ulla Törnell	0,01399	311
55	Åsa Trollborg	0,00435	98
56	Ellen Pålsson DBO	0,00967	216

<b>Lägenhet</b>	<b>Bostadsrättsinnehavare</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Röster</b>
57	Ingrid Ekelin-Holmerson och Mats Holmerson	0,01404	312
58	Karin Johansson	0,00435	98
59	Linn Ahnfeldt och Anders Bagewitz	0,01379	307
61	Olof och Birgitta Höstbeck	0,01425	317
62	Olof och Birgitta Höstbeck	0,00445	100
63	Linnéa Lundberg	0,01413	314
64	Hans Forselius	0,01429	318
65	Catarina Midskog	0,00445	100
66	Henrik Forsberg och Therese Torstensson	0,00988	220
67	Ulla-Kajsa Cronvall	0,01435	319
68	Gudrun Åhlberg-Holmstedt	0,00445	100
69	Anders Herrlin och Anette Bejersten Herrlin	0,01409	313
71	Gösta Thurne	0,01456	324
72	Erik Lindbäck	0,00453	102
73	Erik Lindbäck	0,01443	321
74	Mikael Mosskin	0,01460	325
75	Kerstin Allgulin	0,00453	102
76	Inger Styrelius	0,01009	225
77	Torkel och Kerstin Allgulin	0,01466	326
78	Leonid Nagornoff	0,00453	102
79	Thomas Nagornoff	0,01439	319
81	Gudrun Åhlberg-Holmstedt	0,01490	331
82	Kerstin Rönström och Fredrik Rönström	0,00462	104
83	Ruth och Sixten Ekelund	0,01476	328
84	Marianne Leckström och Margit Jakobsson DBO och	0,01493	332
85	Andreas Lundborg	0,00462	104
86	Inger Klemming	0,01030	229
87	Inger Fock Edblad och Magnus Fock	0,01499	333
88	Gustaf Åkerhielm	0,00462	104
89	Brita Hallén	0,01473	327

### Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



**FULLMAKT**

för \_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_ föra min talan och utöva min \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

namnteckning \_\_\_\_\_

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_

## **Anmälan till föreningsstämman 2010**

**Tid**      Torsdagen 6 maj 2010, klockan 18.30

**Plats**    Piperska Muren, Scheelegatan 14

Efter stämman serveras en lätt buffé, cirka 20.00

För att styrelsen ska kunna beräkna behovet av platser och antal gäster vid buffén behöver vi veta hur många som har möjlighet att närvara. Så fyll i denna blankett och lämna den i föreningens brevlåda innanför port 26 senast 29 april.

Jag/vi deltar i stämman

---

---

Lägenhet (gamla lägenhetsnumret) \_\_\_\_\_

Jag/vi deltar i buffén

---

---

**Åter till föreningens brevlåda**

**senast 29 april**