

## **Kallelse till föreningsstämma 2013**

Tid: Torsdagen 16 maj 2013, klockan 18.30.

Plats: Piperska Muren, Scheelegatan 14.

Efter stämman serveras buffé, cirka 20.00

### **Dagordning**

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
8. Fastställande av röstlängd
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Inkomna motioner
15. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
16. Underhållsplan
17. Antalet ledamöter i styrelsen
18. Val av ordförande i styrelsen
19. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter i styrelsen
20. Val av revisorer och revisorssuppleanter
21. Val av valberedning
22. Förslag från styrelsen
23. Stämmans avslutande



# Årsredovisning 2012

## Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Nuvarande stadgar registrerades 2011-07-06 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ISBRYTAREN 51	1977	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och värmepump.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av ett flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1968.

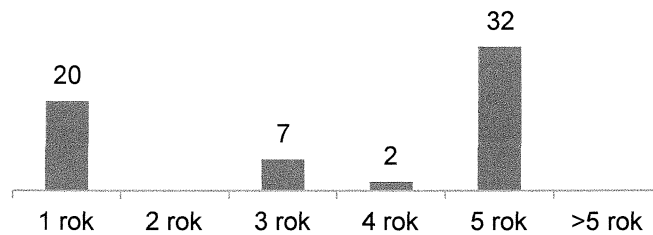
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 364 kvadratmeter, varav 5 374 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 990 kvadratmeter utgör lokalyta och garage.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

10 2-4 700  
Lu ce MF

Lägenhetsfördelning:



Föreningens lokalhyresgäster är:

Företag	Hyrd yta	Löptid hyreskontrakt
NCS Colour System	1 700 kvm	2014-09-30
Symbio AB	450 kvm	2013-09-30

Symbio AB har i december 2012 sagt upp hyresavtalet för avflyttning senast 30 september 2013.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

**Byggnadens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan, se längre fram i häftet. Exempel på åtgärder under senare år.

Åtgärd	År
Renovering av värme- och ventilationssystem	2012- 2013
OVK	2012
Nytt golv i övre garaget	2011
PCB-sanering	2008
Renovering av 33 badrum	2008 - 2009
Restaurering av gården	2007
Nytt tätskikt under gården	2007
Relining av avloppsstammar och dagvattenrör	2006
OVK	2006
Omputsning av fasad	2004
Renovering av balkonger	2004
Ny värmepump	2003 - 2004

Lo L-g. Jm  
Ju Re mt

**Samarbetspartners under året**

Åkerlunds	Fastighetsförvaltning
Bredbandsbolaget	Internetleverantör, fiberoptik
SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum AB)	Lägenhetsförteckning, ekonomisk förvaltning
Com hem	Tv
VTS Ventilation	Symbios kylanläggning
Sita	Tidningar, grovsopor, glas, elsopor
Electrolux	Service tvättmaskiner
Vivaldi	Skötsel av gården
Kone	Service av hissarna
Kylgruppen	Service av värmepump
NVS, fr.o.m. oktober	Service av värmecentral
Trafikkontoret	Sophämtning
Niscayah	In- och utpassering garage
Assa Abloy	Garageporten
Fortum	Fjärrvärme, el
SOS Alarm	Larmanläggning

**Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 61 st. Av föreningens medlemslägenheter har en överlåtits under året. Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

**Styrelsen**

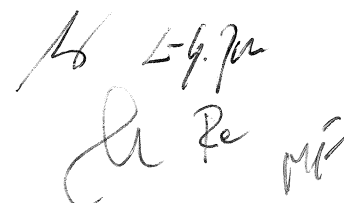
Styrelsen har haft följande sammansättning.

Magnus Carl Gunnar Fock	Ordförande
Ulla Eva Kristina Andersson	Vice ordförande
Lars Tor-Björn Ståhlberg	Sekreterare
Ruth Frideborg Ekelund	Ledamot
Lars-Gunnar Urban Jonsson	Ledamot
Daniel Ram	Suppleant
Erik Åsbrink	Suppleant

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Carl Åke Berglund	Ordinarie intern
Rogert Edvard Leckström	Suppleant intern
Ralf Toresson	Ordinarie extern
Per Engzell	Suppleant extern

## Valberedning

Bo Andersson  
Patricia Lindbäck  
Mikael Mosskin

Samman kallande

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga förtroendevalda.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-10.

## Verksamheten

### Spara energi

Föreningens kostnader för värme och el har stigit under senare år. Dels beror det på prisökningar, dels på att värmepumpen inte fungerat bra. I fastigheten fanns vidare strömslukande fläktar från 1968, varav en, den som betjänar NCS stått på 24 timmar om dygnet, istället för vad som är brukligt idag, endast under kontorstid.

I slutet av 2011 började styrelsen diskussioner kring hur vi skulle komma till rätta med energiproblemen. Kontakt togs med två företag som fick möjlighet att analysera problemen i fastigheten och inkomma med offert. Styrelsen fick rapport och offert från båda dessa företag under våren 2012. Analyserna var i det närmaste identiska och kostnaderna likartade.

Då ett energibesparingsprojekt är kostsamt – och tekniskt mycket komplicerat – anlätade styrelsen också ett konsultföretag, Eringma, för att med egna undersökningar kolla upp trovärdigheten i de två företagens förslag samt för att vara styrelsen behjälplig i tekniskfrågor under projektets löptid.

Styrelsen valde att gå vidare med NVS/Hansson Kyl.

Projektet uppdelades i två etapper. Under hösten färdigställdes i det närmaste arbetena i värmecentralen. Därefter påbörjades arbetet med ventilationen i fastigheten. Det sistnämnda blev inte klart förrän i början av 2013. Vad som återstår är trimning av anläggningen under en säsong.

Samtidigt som dessa arbeten pågick fick vi besked om att värme- och ventilationssystemet hos Symbio hade brister. Tidigare har systemet i den mindre lokalen fungerat som en enhet för sig. Det företag som servat lokalen kunde inte på ett tillfredsställande sätt åtgärda problemen. Det fanns därför anledning att koppla samman värme- och ventilationssystemet hos Symbio med det centrala systemet för lägenheter, garage och NCSs lokaler. Så har också skett under 2013.

SP

Bo Andersson  
Patricia Lindbäck  
Mikael Mosskin

Under 2012 var kostnaderna för värme- och ventilationsprojektet 1.450.000 kronor. Till detta kommer omkring 700.000 kronor under 2013, inklusive moms. (Då är att notera att arbetena i lokalerna gjorts med 100 procents momsavdrag.)

Vi har nu ett värme- och ventilationssystem som styrs via dator. Var och en kan kolla själv. Gå in på <http://isbrytaren.dyndns-web.com>, ange "gäst" som användarnamn och tryck på OK (inget lösenord behövs). Som gäst kan du inte ändra (eller förstöra) något, bara titta. – Det system vi har nu är mer komplicerat än det tidigare, varför styrelsen tecknat nytt serviceavtal för hela anläggningen med NVS/Hansson Kyl. De två tidigare serviceavtalen, med Kylgruppen och VTS Ventilation, har sagts upp.

Det är för tidigt att utvärdera effekten av systemet under 2012. Den utvärdering som dock gjorts är en jämförelse mellan våra totala värme- och elkostnader avseende november, december och januari, nu och ett år tidigare. Då vi tagit hänsyn till s.k. normalårskorrigerade värden, har energiförbrukningen sjunkit avsevärt. Men under del av mätperioden stod den elslukande fläkten still då den byttes ut vilket försämrar det uppmätta resultatet.

### **Obligatorisk ventilationskontroll**

Under våren genomfördes obligatorisk ventilationskontroll. Protokoll med godkännande har sänts till kommunen. Av protokollet framgår att det i några lägenheter saknas ventilationsdon i köket i strid med föreningens regler. Detta har påtalats för berörda.

### **Fjärrstyrning av garageporten**

I början av året var installationen av fjärrstyrning av garageporten klar. De nya fjärrkontrollerna distribuerades i slutet av januari.

### **Brandfrågor**

Nya rökluckor på taket har installerats och funktionstestats. En branddetektor hos NCS som indikerat fel har åtgärdats. Servicetekniker från Schneider har kollat branddetektorer i garage- och förrådsutrymmen. Därefter har Schneider utfärdat anläggningsintyg angående branddetektorer. Arbete pågår för att ta fram manual för systematiskt brandskyddsarbete.

### **Fuktvarnare i alla lägenheter**

Fuktvarnare har installerats i alla lägenheter under diskhon. Önskvärt är, hos de medlemmar som har tvättmaskin i köket, att fuktvarnare även placeras där. Många medlemmar har tagit fasta på detta.

### **Gården**

En uppdatering av växtförteckningen på gården har utförts. Utrustningen på lekplatsen har besiktigas och sanden i sandlådan bytts ut.

### **Hyllor i entréförråden**

Efter önskemål från barnfamiljer i huset har ett antal hyllor monterats i förråden vid entréerna.



No 2-47  
Ju Pe mt

## Översyn av fönsterkarmar

En enkät om översyn av fönsterkarmar gjordes i Isbrytarläget under våren. Snickeri- och målningsarbeten påbörjades i början av juni. Totalt 22 lägenheter berördes.

## Föreningens hemsida

Under juni var arbetet med föreningens hemsida klart, se [www.isbrytaren51.se](http://www.isbrytaren51.se).

## Cykelparkering

Det finns fler cyklar i fastigheten än cykelplatser i cykelgaraget. Ett antal cyklar har flyttats till rummet bakom värmecentralen samt till p-plats 222. Avsikten är att framför allt de medlemmar som aktivt använder sin cykel någorlunda bekvämt ska kunna använda cykelgaraget.

## Eternitlådor

Gamla eternitlådor som fanns på balkongerna då huset stod färdigt har bortforslast till destruktion.

## Avfallskvarn

Styrelsen har förhandlat med tre leverantörer rörande avfallskvarn för att ge medlemmarna möjlighet att skaffa avfallskvarn av bästa kvalitet till på förhand förhandlat pris.

## Nya tvättmaskiner

Nya maskiner installerades i tvättstuga 1 under senhösten och en demonstration av de nya maskinernas funktion har genomförts.

## Sista året med SBC

SBC lämnade under vårvintern förslag till nytt avtal avseende ekonomisk förvaltning att gälla från 1 januari 2013. Valet var att skriva på avtalet eller att lämna SBC. Avtalet innebär en höjning av avgiften från 79 000 till 83 000 kronor per år. Men avtalsförslaget innehöll också klausuler som styrelsen inte kunde acceptera, varför styrelsen sade upp avtalet om ekonomisk förvaltning med SBC.

I avtalet var årsbeloppet indexerat (enligt E84). Men om SBC inte ansåg att detta index speglade en "rimlig och korrekt prisutveckling" skulle SBC äga rätt att välja annat index som skulle tillämpas retroaktivt. Om SBC önskade överlåta eller pantsätta sina rättigheter och skyldigheter enligt avtalet skulle SBC kunna göra det om man informerade föreningen om detta skriftligen. Inget samtycke behövdes. Föreningen skulle även skriva på att SBC hade rätt att ändra innehållet i avtalet – utan föregående godkännande av föreningen.

Efter intervjuer med tre ansedda ekonomiska förvaltare beslutade styrelsen att teckna kontrakt med Conzignus Hem och Fastighet AB att gälla fr.o.m. 1 januari 2013. För 62.000 i avgift har vi nu ett vida bättre helt internetbaserat ekonomisystem. Dessutom ingår viss juridisk tjänst.

## Sophämtningen

Under slutet av året hade föreningen betydande problem med sophämtningen. Det företag som tagit över arbetet, Renonorden AB, hade återkommande problem med att köra

16  
L. G. J. W.  
J. K. M.

in sina rutiner enligt det avtal föreningen har. Efter många anmärkningar (och även soptömningar av styrelseledamöter!) synes dock problemet ur världen – tills vidare.

### **Symbio – uppsagt hyresavtal**

Symbio sade upp hyresavtalet för avflyttning senast 1 oktober 2013. Styrelsen anlidade omgående mäklare för att finna en ny hyresgäst. Då detta skrivs i mitten av mars 2013 finns ännu ingen ny lokalhyresgäst.

### **Oscar Properties**

Oscar Properties som arbetar med att köpa upp äldre fastigheter för att sedan bygga bostadsrätter har köpt grannfastigheten söder om vår (Humlegården). Arbetena planeras påbörjas under våren 2013 och vara avslutade 2014. Det servitut från 1930-talet som finns gäller fortfarande, vilket innebär att Oscar Properties har rätt att använda vår uppfart under dagtid.

### **Tre ärenden under året av principiell betydelse**

Betalning av *självrisk avseende vattenskada* i en lägenhet. Efter juridisk rådgivning har framkommit att skadan inte uppkommit genom den boendes vårdslöshet eller försumelse. Det handlade denna gång om en läcka i ett vattenledningsrör. Högsta domstolen har fastställt att bostadsrättsförening har ansvar för ”trycksatt tappvattenledning”. Föreningen betalade därför självriskan på 28 000 kronor.

Förfrågan om att *göra om balkongen till ett rum av inomhuskaraktär* har inkommit. Styrelsen beslutade att åtgärder utöver inglasning inte kan medges, p.g.a. byggtekniska betänkligheter samt beroende på att det skulle påverka fasadens utseende.

*Rivning av bärande vägg* kan endast medges under bestämda omständigheter. Lägenhetsinnehavaren måste presentera detaljerat förslag från ett professionellt företag och ansöka om bygglov. Om bygglov godkänns kommer föreningen att låta egen expert bedöma förslaget och komma med synpunkter som lägenhetsinnehavaren har att beakta. Rivning eller delvis rivning av bärande vägg bedöms sålunda från fall till fall. Att en sådan åtgärd under våren genomförts i en lägenhet är sålunda inte prejudicerande för andra lägenheter.

### **Reflektioner kring föreningens ekonomi**

Stämman beslutade 2012 att styrelsen skulle utreda behovet av bergvärme. Någon sådan utredning har inte gjorts. Men styrelsen kan konstatera att Fortum nu synes anpassa sitt pris för fjärrvärme så att bergvärme inte ska bli lönsamt eller i varje fall mindre lönsamt. Att satsa på bergvärme bedömer styrelsen i dagsläget vara att ta en alltför stor risk. Det skulle innebära, förutom mycket stora investeringskostnader, att vi blir än mer beroende av priset på el över vilket vi inte har något som helst inflytande. Höjs elpriset över en viss gräns blir bergvärme olönsamt. Detsamma gäller också våra värmepumpar. Då priset per kilowattimme för fjärrvärme under sommaren sjunker, blir det i vårt fall ekonomiskt riktigt att stänga av värmepumparna och låta Fortum värma vårt varmvatten. Så kommer också att ske.

1  
2

10 L-G. Jön  
L. B. M. J.

Hem och Fastighet anser att investeringar i fastigheten, så som t.ex. det nya värme- och ventilationssystemet, ska kunna ses som kapitaltillskott fördelat efter ägarandelar bland medlemmarna. Sett över lång sikt – avskrivningstiden – handlar det om summor som måste beaktas. Styrelsen avser att i samarbete med Hem och Fastighet utvärdera om stora investeringsprojekt ska omvandlas till kapitaltillskott. Investeringar finansieras med nya lån, alternativt att inte amortera befintliga, dvs. medlemmarna finansierar i praktiken via avgiften. Denna årliga finansiering görs till kapitaltillskott som sedan blir avdragsgillt vid försäljning. Så skulle t.ex. en investering på 1.800.000 generera ett genomsnittligt kapitaltillskott på cirka 30.000 kronor per lägenhet efter full avskrivning (högre för lägenheter med högt andelstal och lägre för lägenheter med lågt andelstal).

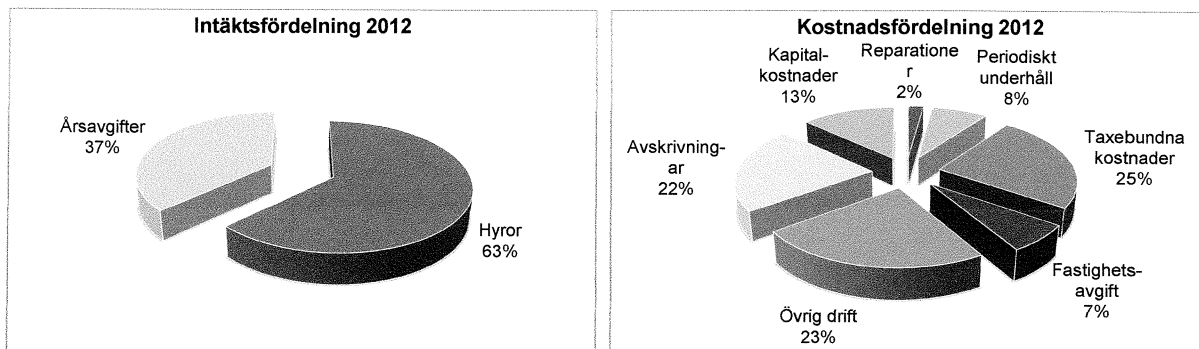
Föreningen har under senare år haft god ekonomi. Men den är **helt** beroende av att vi lyckas hyra ut våra två lokaler för ungefär motsvarande den hyra vi får in idag. Givet detta har vi med nuvarande månadsavgift en dryg miljon kronor varje år att använda till investeringar i enlighet med underhållsplanen eller till amorteringar. I det långa perspektivet bör detta räcka till. Vi bör kunna klara underhållsplanen utan avgiftshöjning under översiktlig framtid – så länge inget oväntat inträffar.

Skulle vi däremot inte lyckas hyra ut våra lokaler till en god hyra kan föreningen få betydande ekonomiska problem som måste lösas dels genom avgiftshöjningar, dels genom nedskärningar.

✓  
B

A. L. G. Z.  
J. K. M.

## Föreningens ekonomi



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 374 kvm bostäder och 2 990 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	345	345	345	302
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 310	1 314	1 322	1 329
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 141	3 164	3 187	3 211
Elkostnad/kvm totalyta	50	46	52	48
Värmekostnad/kvm totalyta	72	82	87	52
Vattenkostnad/kvm totalyta	7	5	4	6
Kapitalkostnader/kvm totalyta	73	75	68	80

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	378 224
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-194 690
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 036
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>130 498</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **130 498**

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

*Handwritten signature and date: 2012-12-12*

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 991 236	4 967 330
Övriga rörelseintäkter		22 708	94 918
		<u>5 013 944</u>	<u>5 062 248</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b> Not 2			
Fastighetskostnader		-550 760	-604 284
Reparationer		-97 460	-364 896
Periodiskt underhåll		-356 025	-303 863
Taxebundna kostnader		-1 146 358	-1 186 703
Övriga driftskostnader		-276 054	-195 430
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-321 265	-317 422
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-184 033	-266 572
Personalkostnader		-79 814	-53 400
Avskrivningar		-1 020 235	-940 205
		<u>-4 032 004</u>	<u>-4 232 775</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>981 940</b>	<b>829 473</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 550	6 959
Räntekostnader		-608 266	-624 716
		<u>-603 716</u>	<u>-617 757</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>378 224</b>	<b>211 716</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	29 709
		<u>0</u>	<u>29 709</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>378 224</b>	<b>241 425</b>

68

No 29.1  
L. Re. m.m.

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	29 454 463	30 474 698
Pågående byggnation Not 4	1 453 102	0
Maskiner och inventarier Not 5	86 453	0
	<b>30 994 017</b>	<b>30 474 698</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>30 997 517</b>	<b>30 478 198</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	59 467	63 310
Övriga fordringar	79 762	95 066
Förutbetalda kostnader Not 6	54 849	59 539
	<b>194 078</b>	<b>217 915</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	1 574 347	1 387 238
Avräkningskonto förvaltare	441 944	0
	<b>2 016 291</b>	<b>1 387 238</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 210 370</b>	<b>1 605 153</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 207 886</b>	<b>32 083 351</b>

5  
B

16 L-472  
Jr Be ml

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		13 500 000	13 500 000
Reservfond		52 710	52 710
Fond för yttre underhåll	Not 8	885 072	832 036
		<b>14 437 782</b>	<b>14 384 746</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-247 726	-436 115
Årets resultat		378 224	241 425
		<b>130 497</b>	<b>-194 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 568 279</b>	<b>14 190 056</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	16 752 615	16 875 001
		<b>16 752 615</b>	<b>16 875 001</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	127 236	127 236
Leverantörsskulder		1 067 790	253 708
Övriga kortfristiga skulder		107 358	28 419
Upplupna kostnader	Not 10	198 358	224 212
Förutbetalda avgifter och hyror		386 250	384 719
		<b>1 886 992</b>	<b>1 018 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>33 207 886</b>	<b>32 083 351</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	21 580 000	21 580 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

6  
9

Isbrytaren  
L. G. 3-  
J. & E. M. F.

**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 alternativt år tillämpas.

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	4,00%	4,00%
Yttre anläggningar	2,00%	2,00%
Fastighetsreovering	5,00%	5,00%
Elanläggning	5,00%	5,00%
Ventilation	6,67%	6,67%
Garage/parkering	4,00%, 6,60%	4,00%, 6,60%
Miljöförbättringar	6,67%, 10,00%	6,67%, 10,00%
Stambyte	6,67%	6,67%

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.

<b>Not 1</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 854 307	1 854 336
Hysesintäkter	2 848 328	2 858 653
Hysesintäkter garage	288 600	254 341
	<b>4 991 236</b>	<b>4 967 330</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 A large signature, possibly "L. J.", and other initials like "KE" and "MS" are visible in the bottom right corner.

**Not 2****2012****2011****RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	213 113	209 875
Fastighetsskötsel enligt beställning	17 342	43 293
Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 468	31 460
Fastighetsskötsel gård beställning	49 877	124 059
Snöröjning/sandning	64 719	35 475
Städning entreprenad	4 777	0
Städning enligt beställning	0	32 129
Sotning	0	4 266
OVK Obl. Ventilationskontroll	36 855	0
Hissbesiktning	10 769	3 381
Myndighetstillsyn	1 900	3 325
Bevakning	6 784	6 602
Gemensamma utrymmen	3 452	5 510
Gård	11 704	4 086
Serviceavtal	59 249	59 222
Förbrukningsmateriel	16 608	10 912
Störningsjour och larm	4 391	4 351
Brandskydd	16 752	26 025
Fordon	0	315
	<b>550 760</b>	<b>604 284</b>

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	0	16 465
Hyseslägenheter	0	33 088
Lokaler	751	10 505
Tvättstuga	4 497	14 843
Sophantering/återvinning	0	10 424
Lås	5 739	9 637
VVS	0	18 674
Värmeanläggning/undercentral	22 822	12 026
Ventilation	20 994	104 003
Elinstallationer	20 696	44 394
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 453	1 598
Bredband	4 563	0
Hiss	7 238	5 561
Tak	8 706	13 057
Mark/gård/utemiljö	0	617
Garage/parkering	0	7 328
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 418
Vattenskada	0	40 256
Övrigt	0	21 003
	<b>97 460</b>	<b>364 896</b>

b 2-32-  
 Ju Re ME

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	0	75 061
Värmeanläggning	0	142 498
Ventilation	14 374	86 304
Tak	31 130	0
Fönster	222 684	0
Garage/parkering	87 838	0
	<b>356 025</b>	<b>303 863</b>

#### **Taxebundna kostnader**

El	419 842	384 094
Värme	606 118	687 391
Vatten	54 556	41 905
Sophämtning/renhållning	32 044	41 316
Grovsopor	33 798	31 997
	<b>1 146 358</b>	<b>1 186 703</b>

#### **Övriga driftskostnader**

Försäkring	126 226	88 565
Kabel-TV	27 748	26 990
Bredband	122 080	79 876
	<b>276 054</b>	<b>195 430</b>

#### **Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**321 265**                      **317 422**

#### **Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	1 663	2 913
Medlemsinformation	1 457	3 428
Tele och datakommunikation	4 708	2 162
Hysesförluster	4	0
Revisionsarvode extern revisor	16 750	17 250
Föreningskostnader	32 030	36 480
Styrelseomkostnader	6 293	13 724
Fritids och Trivselkostnader	76	1 138
Förvaltningsarvode	98 732	94 581
Förvaltningsarvoden övriga	0	7 998
Administration	8 066	11 007
Korttidsinventarier	4 475	1 270
Konsultarvode	4 000	68 842
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 780
	<b>184 033</b>	<b>266 572</b>

#### **Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

VP

10 Lib  
L. B. m.f.

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	68 640	46 890
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	32	1 723
Sociala kostnader	11 143	4 787
	<u>79 814</u>	<u>53 400</u>

<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	62 220	62 220
Förbättringar	958 015	877 985
	<u>1 020 235</u>	<u>940 205</u>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **4 032 004** **4 232 775**

<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	42 838 533	41 515 727
Nyanskaffningar	0	1 322 806
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>42 838 533</u>	<u>42 838 533</u>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-12 363 835	-11 423 630
Årets avskrivningar enligt plan	-1 020 235	-940 205
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-13 384 070</u>	<u>-12 363 835</u>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **29 454 463** **30 474 698**  
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 5 234 600 5 234 600

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	65 600 000	65 600 000
Taxeringsvärde mark	66 200 000	66 200 000
	<u>131 800 000</u>	<u>131 800 000</u>

<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	23 800 000	23 800 000
	<u>131 800 000</u>	<u>131 800 000</u>

<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Energieffektivisering	1 453 102	0
	<u>1 453 102</u>	<u>0</u>

*Handwritten signatures and initials.*

<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	86 453	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>86 453</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>86 453</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	22 150	15 477
Kabel-TV	6 968	6 937
Serviceavtal	2 036	13 623
Bevakning	3 565	3 371
Bredband	20 130	20 130
	<b>54 849</b>	<b>59 538</b>

<b>Not 7</b>	<b>Disposition av föregående års resultat</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>enl. stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid 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 enligt not nedan	885 072	53 036	0	832 036
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 437 782</b>	<b>53 036</b>	<b>0</b>	<b>14 384 746</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-247 726	-53 036	241 425	-436 115
Årets resultat	378 224	378 224	-241 425	241 425
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>130 497</b>	<b>325 188</b>	<b>0</b>	<b>-194 690</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 568 279</b>	<b>378 224</b>	<b>0</b>	<b>14 190 056</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
K L-S  
ke  
MK

<b>Not 8</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	832 036	779 000
Reservering enligt stadgar	53 036	53 036
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>885 072</b>	<b>832 036</b>


<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
<b>KREDITINSTITUT</b>				
Stadshypotek AB	2,840 %	3 700 000	3 700 000	2013-04-30
Stadshypotek AB	3,160 %	600 000	675 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,330 %	1 886 650	1 901 200	Rörligt
Stadshypotek AB	3,880 %	3 193 201	3 226 037	2015-03-30
Swedbank Hypotek AB	3,970 %	2 500 000	2 500 000	2015-01-23
Swedbank Hypotek AB	3,510 %	2 500 000	2 500 000	2016-12-20
Swedbank Hypotek AB	3,380 %	2 500 000	2 500 000	2014-02-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 879 851</b>	<b>17 002 237</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-127 236</b>	<b>-127 236</b>	
		<b>16 752 615</b>	<b>16 875 001</b>	

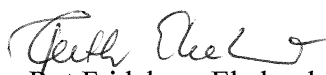
4  
B

10 2-3-2  
Lu Re M


<b>Not 10</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	43 947	41 113
Värme	88 479	75 969
Extern revisor	17 000	17 000
Ränta	48 932	37 145
Arvoden	0	46 890
Sociala avgifter	0	4 787
Sophämtning	0	1 308
	<b>198 358</b>	<b>224 211</b>


STOCKHOLM den 13/3 2013

  
Ulla Eva Kristina Andersson  
Ledamot

  
Rut Frideborg Ekelund  
Ledamot

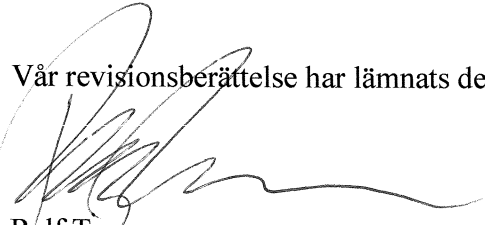
  
Magnus Carl Gunnar Fock  
Ledamot

  
Lars-Gunnar Urban Jonsson  
Ledamot

  
Lars Tor-Björn Ståhlberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

3/4 2013

  
Ralf Toresson  
Extern revisor

  
Åke Berglund  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Isbrytaren 51, org.nr 714000-2176.

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Isbrytaren 51  
för räkenskapsåret 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en  
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som  
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en  
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,  
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på  
grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god  
revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att vi följer  
yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att  
uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller  
väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta  
revisionsbevis om belopp och annan information i  
årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som skall utföras,  
bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga  
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar  
vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur  
föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en  
rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som  
är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men  
inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i  
föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en  
utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisnings-  
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens  
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av  
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga  
och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Uttalanden**

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla  
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Isbrytaren 51  
ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller  
förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Isbrytaren 51 för  
räkenskapsåret 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det  
är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och  
om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår  
revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi  
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av  
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är  
förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver  
vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut,  
åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma  
om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och  
ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Uttalanden**

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar det balanserade  
resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 2013

Ralf Toresson  
Toresson Revision

Åke Berglund

*Motion 1***Motion****Årsmöte 2013 med Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51**

Undertecknade Ingrid Ekelin Holmerson och Mats Holmerson vill till årets årsmöte framställa följande motion.

I följd av lagändring nyligen har bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet med hyra i andra hand större möjlighet än tidigare att betinga sig hyra som svarar mot de verkliga kostnaderna för bostadsrättshavarens innehav av bostadsrätten.

Lagändringen som sådan torde medverka till att priset på bostadsrätter stiger och att bostadsrätterna i attraktiva områden tilldrar sig uppmärksamhet som investeringsobjekt. En sådan utveckling kan få menliga följder för de boende i föreningar där det tillåts att bostadsrätter i större omfattning upplåts i andra hand och för längre tider.

Personer som förvärvar en bostadsrätt med planer på upplåtelse i andra hand längre tid kan antas ofta vara obenägna att känna ansvar för föreningens långsiktiga investerings- och underhållsbehov med åtföljande kostnadsansvar, bostadens och fastighetens miljövärden för eget och grannars boende samt föreningens behov av frivilliga krafter inom föreningen för styrelsearbete och annat.

En utveckling mot omfattande andrahandsupplåtelser är inte förenlig med bostadsrättsidén, som bygger på bostadsrättshavarens boende i den egna lägenheten.

Inom Isbrytaren 51 har under åren personer förvärvat fler lägenheter av olika skäl. Personer som inte längre bor i sina lägenheter, och kanske inte heller kan förväntas flytta åter till sina lägenheter, behåller lägenheterna. Dessa ställningstaganden vilar alldeles säkert på goda grunder sett från de berördas utgångspunkter.

Naturligtvis måste det tillåtas att bostadsrättshavare som inte kan nyttja den egna bostaden hyr ut denna för kortare tid liksom att

bostadsrättshavare förvärvar ytterligare lägenhet för att t ex bereda egna barn eller föräldrar en bostad nära familjen.

I tidigare stadgar för föreningen fanns ett förbud mot förvärv av fler lägenheter, som togs bort vid revision av stadgarna.

Denna ändring inger inte i sig betänkligheter, men kan behöva uppmärksammas i det nya läge som inträtt vad avser ekonomiska förutsättningar för andrahandsupplåtelser.

Mot den här beskrivna bakgrunden vill vi framställa följande motion.

Vi anhåller att föreningens styrelse,

- beslutar en policy för tillstånd till andrahandsupplåtelser och förvärv av fler än en lägenhet,
- underställer årsmötet denna policy för godkännande samt
- åtar sig att i samband med överlåtelssituationer och vid kontakter med fastighetsmäklare och presumtiva förvärvare av bostadsrätt i föreningens hus lämna information om policyn.

Den omständigheten att det kan finnas viss praxis i hyresnämnder angående godtagbara och inte godtagbara andrahandsupplåtelser medför inte att det saknas behov av en policy för Isbrytaren 51.

Stockholm 2013-02-13

  
Ingrid Ekelin Holmerson

  
Mats Holmerson

Styrelsens svar på motion 1

I de tidigare stadgarna krävdes att styrelsen på förhand godtog förvärv av ytterligare en lägenhet inom fastigheten. Vad som inte reglerades var vad som skulle inträffa om ett nej från styrelsen ignorerades. Denna stadgeskrivning visar på en problematik som finns. Ska stadgarna utformas så som vi önskar att föreningens angelägenheter ska skötas, eller ska stadgarna utformas så att de också kan tillämpas?

I samband med stadgerevisionen för några år sedan sökte styrelsen skapa stadregler som ligger i linje med rådande lagstiftning och som därför kan tillämpas med verkan – så länge inte ny lagstiftning rycker undan förutsättningarna.

Styrelsen delar motionärernas uppfattning att det vore synnerligen olyckligt om bostadsrättsföreningar genom riksdagsbeslut fick finna sig i att lägenheter kan förvärfvas i syfte att hyras ut. Det är också olyckligt med s.k. övernattningslägenheter och om lägenheter står tomma under lång tid.

Styrelsen har en allmän policy som innebär att så långt möjligt begränsa andrahandsuthyrning. Styrelsen vill vidare motverka inköp av övernattningslägenheter och motverka att lägenheter köps i spekulations syfte.

Men styrelsen äger inte möjlighet att göra denna sin policy fullt ut bindande, dels för att styrelsen överordnad instans i slutändan äger beslutet om andrahandsuthyrning, dels för att styrelsen på förhand inte kan veta säkert det verkliga syftet med förvärvet av en lägenhet.

Av stadgarnas §1 framgår att föreningens ändamål är att upplåta bostäder för permanent boende. Det innebär dock inte att styrelsen med verkan kan besluta om tvångsförsäljning av en lägenhet på grundval att den står tom. Någon sådan konsekvens stadgas inte i vare sig nuvarande eller tidigare stadgar. Enligt §5 kan den som förväntas icke avse att bosätta sig i lägenheten förvägras medlemskap. Men då någon som redan är medlem i föreningen köper lägenhet nummer två kan inte dennes medlemskap återtas av detta skäl. Det finns inget hinder, lagligt eller stadgemässigt, för den som redan är medlem att köpa ytterligare en lägenhet inom bostadsrättsföreningen.

Skulle detta ske i stor skala, med en ägare till ett allt större antal lägenheter, skulle det äventyra själva idén om boende i bostadsrätt. Men hur stor är risken? ”Storägaren” skulle endast ha en röst på stämman, inte som i tidigare stadgar äga röststyrka efter ägarandel. Och det måste idag fortfarande finnas beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning.

Motionärerna vill att styrelsen ska besluta om en policy för tillstånd till andrahandsupplåtelser och förvärv av fler än en lägenhet. En sådan policy för tillstånd – utöver vad som sagts ovan – skulle dock inte vara meningsfull eftersom det inte är styrelsen som äger beslutet.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen att stämman beslutar att motionen är besvarad.

2013-02-25

Motion till Brf Isbrytaren 51.

Motion 2

Takterass.

Jag föreslår att styrelsen utreder möjligheten att ordna en takterass. Många fastigheter runt om vår har takterasser. Eftersom taket är dimensionerat för att bära många kubikmeter snö, torde inte belastningen vara något problem. Det behövs ett lämpligt däck, staket och utgångar med vanlig dörrhöjd.



Mikael Mosskin

Lgh 1501

#### Styrelsens svar på motion 2

Stämman har under flera år beslutat om en underhållsplan. Då underhållsplanen inför stämman arbetats fram av styrelsen är takterrass ett av de förslag som inte tagits med. Andra mer nödvändiga åtgärder har bedömts som viktigare. Det kan även ifrågasättas om en talterrass skulle komma att användas i en sådan utsträckning att det skulle motsvara kostnaderna. På somrarna är många på landet och nästan alla har balkong i sydvästläge. Ett starkt argument mot att bygga en takterrass är dessutom att fastighetens avloppsstammar ventileras med rör som mynnar ut på taket.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen att stämman beslutar att avslå motionen

2013-02-25

Motion 3

Motion till Brf Isbrytaren 51.

Medlemmars arbete för föreningen.

I diskussioner mellan valberedningen och styrelsen under tidigare år har det framkommit att styrelsen ansett att endast medlemmar i styrelsen ska få utföra arbeten på fastigheten. Det skulle t. ex. innebära att om Lars-Gunnar Jonsson inte längre är medlem i styrelsen, skulle han inte få utföra förbättringsarbeten alls. Ingen kan väl ha undgått att lägga märke till alla förbättringsarbete Lars-Gunnar utfört under årens lopp. Det skulle också innebära att ingen medlem, som inte sitter i styrelsen skulle få åtgärda det minsta fel i huset.

Jag anser att en sådan inställning är befängd!

Skapa därför en form för övriga medlemmar att arbeta för fastighetens nytta. Givetvis i under kontroll av styrelsen.



Mikael Mosskin

Lgh 1501

### Styrelsens svar på motion 3

Styrelsen har hela ansvaret för vad som sker i fastigheten. Det är alltså inte tillåtet för en medlem att på eget initiativ t.ex. anslå instruktioner eller påbörja ett underhållsarbete av något slag (bortsett från snöskottning och sandning). Om en medlem har en idé om något som bör utföras är det riktigt att meddela styrelsen detta för övervägande. Sedan föreligger inget hinder för styrelsen att delegera arbetsuppgiften till en enskild medlem. Även i ett sådant fall är styrelsen i slutändan ansvarig för att arbetet utförts på ett fackmannamässigt sätt.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen att stämman beslutar att motionen är besvarad

## Underhållsplan, årsstämman 2013

### Projekt

#### ***Kortare sikt 2013 – 2015***

- Spolning av garagestammar och horisontella slutstammen
- Problemet med fukt i del av nedre garaget
- Hissrenovering enligt de nya reglerna
- Tätskikt gård, sista delen, i samband med att Oscar Properties bygge blir klart

#### ***Medellång sikt 2015 – 2019***

- Stamspolning
- Relining av återstående avloppsrör
- Byte av fönster med underhållsfria fönsterkarmar
- Takrenovering
- Översyn av entréerna till fastigheten, lås och dörrar
- Målning av garage, uppsnyggning av hisshallar

#### ***Längre sikt 2019 –***

- Solfångare på taket för att producera el
- Byte av värmestamventiler
- Byte av elstammar
- Fasadrenovering mot gården
- Byte av stammar för värme samt kall- och varmvatten

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

*att* styrelsen arbetar med inriktning att genomföra underhållsplanen

# Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51

Medlemmar 2013-05-16

Lägenhet	Bostadsrättsinnehavare
23	Jan Wibble
24	Isadora och Piotr Bubak
25	Ann-Christin Eklund
26	Ingrid Westerberg
27	Miriam och Ivar Rock
28	Ingvar Södervi
29	Ulla och Bo Andersson
31	Ioulia Appelskog och Robert Rentsch
32	Sebastian Olmarker
33	Britta och Erik Åsbrink
34	Evy Emtergård
35	Alexander och Wieno Aue samt Björn Paulsson
36	Caroline Wennerholm och Gustaf Åkerhielm
37	Julia Forlini
38	Birgitta och Paula Nygren
39	Jessica och Styrbjörn Palmqvist
41	Ernesta och Åke Berglund
42	Håkan Lundén
43	Marianne Ryyänen-Westman och Pia Ryyänen
44	Maj Kaigas
45	Björn Hallberg
46	Helga Schwarz
47	Karolina Häggström-Moe, Daniel Moe
48	Lars Ståhlberg
49	Bengt Jonsson DBO
51	Karin Wiberg
52	Kerstin Mellgren
53	Helén Lieberman Ram och Daniel Ram
54	Ulla Törnell
55	Åsa Trollborg
56	Lotta Norberg och Axel Norlund
57	Ingrid Ekelin-Holmerson, Mats Holmerson
58	Johan Furuskog
59	Linn Ahnfeldt och Anders Bagewitz
61	Birgitta Höstbeck
62	Birgitta Höstbeck
63	Linnéa Lundberg
64	Margareta Hansdotter-Forselius
65	Catarina Midskog
66	Sofia Nordström, Per Hugander
67	Cathrine Brooling
68	Gudrun Åhlberg-Holmstedt

69	Anette Bejersten Herrlin och Anders Herrlin
71	Gösta Thurne
72	Erik Lindbäck
73	Erik Lindbäck
74	Mikael Mosskin
75	Åsa Jugård och Ulrica Jacobsson
76	Inger Styrélius
77	Kerstin och Torkel Allgulin
78	Thomas Nagornoff
79	Thomas Nagornoff
81	Gudrun Åhlberg-Holmstedt
82	Kerstin Rönström
83	Ruth och Sixten Ekelund
84	Marianne Leckström och Margit Jakobsson DBO
85	Andrea Fuentes
86	Inger Klemming
87	Inger Fock Edblad och Magnus Fock
88	Thomas Nagornoff
89	Brita Hallén

---