

Kallelse till föreningsstämma 2012

Tid: Torsdagen 10 maj 2012, 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

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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.

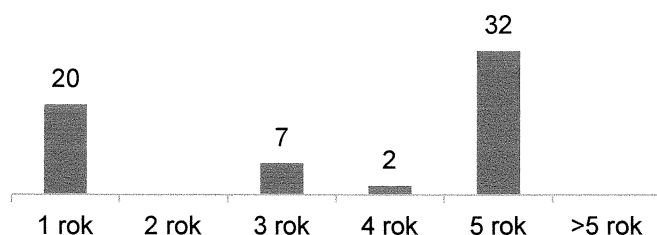
Lägenheter och lokaler

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

16
B

16 (2-17) MF

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
NCS Colour System	1 250 kvm	2013-09-30
Symbio AB	450 kvm	2012-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	
Två tvättstugor	
Biltvätt	
Cykelgarage	
Liten snickarbod	
Däckförråd	Endast ett fåtal platser

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan.

Nedanstående åtgärder har genomfört:

Genomförd åtgärd	År
Nytt golv i övre garaget	2011
PCB-sanering	2008
Renovering av 33 badrum	2008 - 2009
Restaurering av gården	2007
Nytt tätskikt under gården	2007
OVK	2006
Omputsning av fasad	2004
Renovering av balkonger	2004
Ny värmepump	2003 - 2004

W B

2019-10-10
MF

Förvaltning

Avtal, samarbetspartners

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
Trafikkontoret	Sophämtning
Niscayah	In- och utpassering garage
Cardo Entrance Solutions Sweden	Garageporten
Fortum	Fjärrvärme, el
SOS Alarm	Larmanläggning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 61 st.

Av föreningens medlemslägenheter har tolv 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 tolv protokollförda sammanträden.

KB

Handwritten signatures and initials:
 Lu
 d-7/100-2176 MF

Revisorer

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

Valberedning

Patricia Lindbäck	
Mikael Mosskin	Sammanställande
Bo Andersson	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga förtroendevalda.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Tidigare vintrar har vatten läckt från övre garaget ned i det nedre med risk för att armeringen skulle skadas och att bilar i nedre garaget skulle få lackskador. Under året har garagegolvet undersökts för att upptäcka brister i armeringen, de skador som upptäckts har bilats upp och armeringen på dessa ställen har reparerats. Därefter har nytt garagegolv med tätskikt och gjutasfalt lagts på och garageplatser målats. Arbetena genomfördes under sommaren för att bilningarna skulle störa så lite som möjligt. Projektet kunde genomföras till offererat pris (1,1 miljoner kronor, exklusive moms). Garagegolvet bör nu hålla i ett stort antal år.

Gjutasfalten är stryktålig – bortsett från att den inte tål olja. Det är alltså angeläget att eventuella oljefläckar repareras. I samband med rengöringen av garaget två gånger om året inspekteras golvet. Bilar som droppar olja kan inte medges parkering i garaget.

Tidigare stämmoperiod har kvaliteten i fastighetens radiatorsystem undersökts. Den visade sig vara god. Men den är avhängig syrehalten i radiatorvattnet. För att ha koll på situationen uppmättes syrehalten i slutet av året. Den visade sig vara låg, varför hållbarheten synes vara god även framgent. Styrelsen kommer återkommande att kontrollera kemisk status i radiatorvattnet.

Under våren genomfördes den vart tredje år återkommande fuktmätningen av alla lägenheter och lokaler. Resultatet var bra. Endast ett badrum fick ”underkänt”. Några smärre anmärkningar fanns också, vilka åtgärdas bit för bit.

Fuktmätningen genomfördes i tiden strax före garantibesiktningen av badrumsprojektet. De smärre anmärkningar som vår besiktningsman påtalade har åtgärdats av Norga AB.

Under året har vi haft endast ett försäkringsärende som härrör från vatteninträngning i en lägenhet. Renoveringsarbetet är avslutat.

För att undvika vattenskador har fuktvarnare placerats ut i alla lägenheter. Fuktvarnaren har placerats under diskhon där de flesta skador uppstått. Styrelsen har uppmanat alla som har disk- och tvättmaskin i köket att även placera en fuktvarnare där.

Imkanalerna i trapphusen har sotats och el- och teleschakten har dammsugits.

Vid genomgång av fastighetens brandsäkerhet fanns anmärkning avseende rökluckorna på taket. Dessa har bytts ut och tekniken för hur de öppnas har moderniserats.

Städningen av tvättstugorna har utökats något.

Då avloppsstammarna renoverades 2006 enligt prolinemetoden kunde en tidigare relinad dagvattenledning som löper genom NCS Colour inte åtgärdas eftersom relining av just detta rör gjorts tidigare med en annan teknik. Detta problem har nu åtgärdats, en s.k. "strumpa" har installerats i detta dagvattenrör.

Reliningen av avloppsrören sträcker sig ned till garaget. Det återstående vidare avloppet under huset och ut från fastigheten har inte relinats. För att kontrollera skicket för dessa avloppsrör har de fotograferats. Resultatet är att de är i gott skick, men i behov av spolning.

Ett problem som bl.a. redovisats i tidigare årsberättelse är stående vatten bakom muren i nedre garagets nordöstra hörn. Förra året genomförde Humlegården på vår begäran två åtgärder i syfte att komma åt problemet. Dels leds nu dagvattnet från grannhuset direkt ut i avloppet, vilket minskar mängden vatten som kan rinna ner vid muren, dels har ett genomgående avloppsrör som läckt försett med strumpa. Från föreningens sida har monterats ett nytt avlopp för att leda undan det stående vattnet. Det går inte att tvärsäkert konstatera om dessa åtgärder förbättrat situationen. Den kännbara fuktigheten synes ha minskat något. Under 2012 kommer styrelsen att fortsätta utvärdera tekniker för att komma tillrätta med problemet.

Efter begäran av medlemmar har belysning monterats i stugan med tidningsåtervinningen.

Trivselreglerna har uppdaterats.

Planteringen på gården har setts över vår och höst.

Styrelsen har samordnat upphandling av markiser samt beslutat om standardutseende för markiser för fastigheten.

Nytt eluttag vid biltvätten har installerats.

Skräpet under rampen i garaget och det i styrelserummet har forslats bort och ett flertal underhålls- och reparationsarbeten har genomförts.

Föreningens tre öppna eldstäder har besiktigats utan anmärkning.

Samtliga av föreningens uthyrningsbara garageplatser är uthyrda. Viss hyreshöjning har skett.

W O

2014-4-7
Re MF

Efter ett medlemsinitiativ har föreningen nu ett låne- och bytesbibliotek.

Miljöförvaltningen har ålagt föreningen straffavgift på 1 000 kronor för sent inkomna uppgifter avseende kylmedier. Då styrelsen fick reda på detta – först efter det att fatalietiden gått ut – har Miljöförvaltningens beslut överklagats till Miljödomstolen. Då detta skrivs har domstolen ännu inte fattat beslut.

Under hösten har styrelsen upphandlat ny teknik för in- och utpassering i garaget: Denna installeras i början av 2012.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomförs tidig under våren 2012.

O2 Vindel, att köpa in sig på andel av vindkraftverk, har analyserats och befunnits icke lönsamt för föreningen.

Årets bekymmer har varit värmepumpen. Det har inte fungerat tillfredsställande med följd att föreningen haft alltför stora kostnader för uppvärmning. Den ena av de två pumparna har bytts ut. Och systemets flöden har därefter trimmats vilket förbättrat situationen. Styrelsen har beställt en total energi- och ventilationsanalys av fastigheten.

Det gamla jouravtalet föreningen hade med SBC gäller inte eftersom styrelsen sagt upp SBC som teknisk förvaltare. I stället har styrelsen slutit ett tilläggsavtal med Åkerlunds för motsvarande tjänst.

Vid årsskiftet sade Symbio upp hyresavtalet med föreningen. Efter förhandling sänktes hyran samtidigt som betalningen av fastighetsskatten flyttades från föreningen till Symbio.

Färginstitutet benämns numera NCS Colour. Under året har NCS haft ett större projekt igång då man byggt ett nytt laboratorium i lokalen. Eftersom detta skett i föreningens fastighet har föreningen varit byggherre. För att tillse att bygget, som NCS bekostat, genomfördes till punkt och pricka i enlighet med gällande regler, anlidade styrelsen en konsult som tillsynsman och kvalitetsansvarig.

Isbrytarläget har kommit ut med fem nummer.

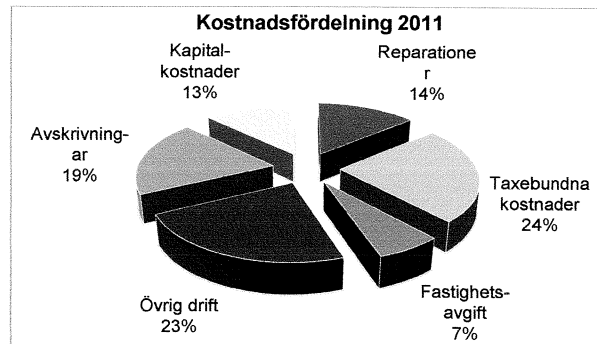
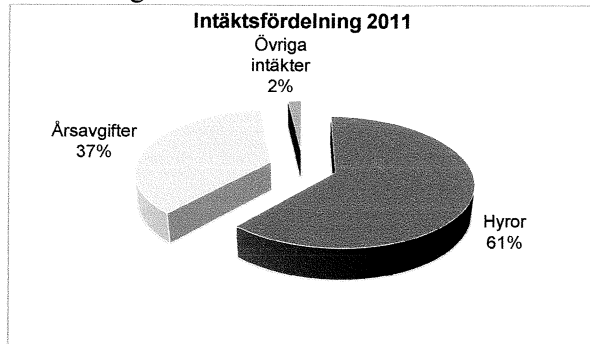
Planerade större underhållsarbeten

Se underhållsplan längre fram i häftet.

Handwritten signatures and initials:
A
R
L. G. J. van
HFF

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	345	345	302	288
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 314	1 322	1 329	1 320
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 164	3 187	3 211	3 230
Elkostnad/kvm totalyta	46	52	48	51
Värmekostnad/kvm totalyta	82	87	52	67
Vattenkostnad/kvm totalyta	5	4	6	6
Kapitalkostnader/kvm totalyta	75	68	80	98

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	241 425
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-383 079
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 036
summa ansamlad förlust	-194 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -194 690

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

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	4 967 330	4 936 986
Övriga rörelseintäkter		94 918	39 384
		5 062 248	4 976 370

RÖRELSENS KOSTNADER Not 2

Fastighetskostnader		-604 284	-581 670
Reparationer		-364 896	-420 578
Periodiskt underhåll		-303 863	-73 436
Taxebundna kostnader		-1 186 703	-1 272 172
Övriga driftskostnader		-195 430	-209 497
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-317 422	-315 897
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-266 572	-246 452
Personalkostnader		-53 400	-50 686
Avskrivningar		-940 205	-1 290 352
		-4 232 775	-4 460 741

RÖRELSERESULTAT

829 473

515 629

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA
POSTER**

Ränteintäkter		6 959	3 981
Räntekostnader		-624 716	-564 978
		-617 757	-560 997

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA
POSTER**

211 716

-45 368

SKATT

Skatt ändrad taxering		29 709	0
		29 709	0

ÅRETS RESULTAT

241 425

-45 368

W
8

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	30 474 698	30 092 098
	30 474 698	30 092 098
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 478 198	30 095 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 150
Skattefordringar	63 310	64 835
Övriga fordringar	95 066	117 906
Förutbetalda kostnader Not 4	59 539	33 879
Upplupna intäkter	0	16 569
	217 915	234 339
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 387 238	1 879 823
	1 387 238	1 879 823
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 605 153	2 114 162
SUMMA TILLGÅNGAR	32 083 351	32 209 760

50

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING **2011-12-31** **2010-12-31**

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 500 000	13 500 000
Reservfond		52 710	52 710
Fond för yttre underhåll	Not 6	832 036	779 000
		14 384 746	14 331 710

Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-436 115	-337 711
Årets resultat		241 425	-45 368
		-194 690	-383 079

SUMMA EGET KAPITAL **14 190 056** **13 948 631**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 7	16 875 001	17 025 459
		16 875 001	17 025 459

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	127 236	104 014
Leverantörsskulder		253 708	254 621
Skatteskulder		0	1 709
Övriga kortfristiga skulder		28 419	198 763
Upplupna kostnader	Not 8	224 212	275 694
Förutbetalda avgifter och hyror		384 719	400 868
		1 018 294	1 235 669

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER **32 083 351** **32 209 760**

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	21 580 000	21 580 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h
⊗

h
2-4-10
MF

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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
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.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 854 336	1 854 336
Hysesintäkter	2 858 653	2 874 680
Hysesintäkter garage	254 341	207 970
	4 967 330	4 936 986

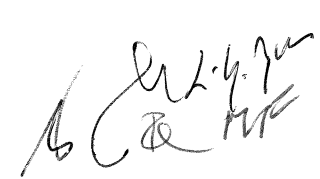
Handwritten signature and initials

Not 2**2011****2010****RÖRELSSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	209 875	201 373
Fastighetsskötsel enligt beställning	43 293	69 958
Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 460	30 457
Fastighetsskötsel gård beställ	124 059	76 629
Snöröjning/sandning	35 475	45 721
Städning enligt beställning	32 129	0
Sotning	4 266	42 508
Hissbesiktning	3 381	7 948
Myndighetstillsyn	3 325	1 800
Bevakning	6 602	7 988
Gemensamma utrymmen	5 510	369
Gård	4 086	4 499
Serviceavtal	59 222	57 894
Förbrukningsmateriel	10 912	18 703
Teleport/hissanläggning	0	1 551
Störningsjour och larm	4 351	8 904
Brandskydd	26 025	5 367
Fordon	315	0
	604 284	581 670

Reparationer

Fastighet förbättringar	16 465	0
Hyseslägenheter	33 088	0
Lokaler	10 505	0
Tvättstuga	14 843	22 631
Sophantering/återvinning	10 424	343
Lås	9 637	6 633
VVS	18 674	0
Värmeanläggning/undercentral	12 026	31 608
Ventilation	104 003	189 265
Elinstallationer	44 394	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 598	1 952
Bredband	0	2 340
Hiss	5 561	67 136
Tak	13 057	0
Fönster	0	17 550
Balkonger/altaner	0	5 164
Mark/gård/utemiljö	617	0
Garage/parkering	7 328	4 442



Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	2 913	1 000
Medlemsinformation	3 428	0
Tele och datakommunikation	2 162	2 157
Revisionsarvode extern revisor	17 250	19 000
Föreningskostnader	36 480	29 868
Styrelseomkostnader	13 724	18 141
Fritids och Trivselkostnader	1 138	0
Förvaltningsarvode	94 581	136 420
Förvaltningsarvoden övriga	7 998	12 003
Administration	11 007	10 659
Korttidsinventarier	1 270	5 799
Konsultarvode	68 842	5 625
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 780
	266 572	246 452

Not 2 fortsättning**2011****2010****Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

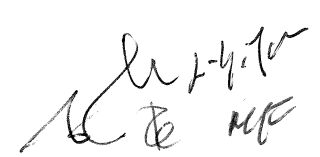
Styrelse	46 890	45 990
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 723	0
Sociala kostnader	4 787	4 696
	53 400	50 686

Avskrivningar

Byggnad	62 220	62 220
Förbättringar	877 985	1 228 132
	940 205	1 290 352

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**4 232 775****4 460 741****Not 3****2011-12-31****2010-12-31****BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	41 515 727	41 515 727
Nyanskaffningar	1 322 806	0
Utgående anskaffningsvärde	42 838 533	41 515 727

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**byggnader**

Vid årets början	-11 423 630	-10 133 278
Årets avskrivningar enligt plan	-940 205	-1 290 352
Utgående avskrivning enligt plan	-12 363 835	-11 423 630

Planenligt restvärde vid årets slut	30 474 698	30 092 098
--	-------------------	-------------------

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 234 600	5 234 600
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	65 600 000	65 600 000
Taxeringsvärde mark	66 200 000	66 200 000
	131 800 000	131 800 000

Not 3 fortsättning	2011-12-31	2010-12-31
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	23 800 000	23 800 000
	131 800 000	131 800 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
--------------	-------------------	-------------------

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	15 477	11 183
Kabel-TV	6 937	6 545
Vatten	0	1 375
Serviceavtal	13 623	11 475
Bevakning	3 371	3 301
Bredband	20 130	0
	59 538	33 879

Handwritten signature and initials

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 500 000	0	0	13 500 000
Reservfond	52 710	0	0	52 710
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	832 036	53 036	0	779 000
Summa bundet eget kapital	14 384 746	53 036	0	14 331 710
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-436 115	-53 036	-45 368	-337 711
Årets resultat	241 425	241 425	45 368	-45 368
Summa ansamlad förlust	-194 690	188 389	0	-383 079
Summa eget kapital	14 190 056	241 425	0	13 948 631

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	779 000	726 000
Reservering enligt stadgar	53 036	53 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	832 036	779 000

✓
⊕

Handwritten signature and initials

Not 7


SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,840 %	3 700 000	3 700 000	2013-04-30
Stadshypotek AB	3,460 %	675 000	750 000	Rörligt
Stadshypotek AB	4,390 %	1 901 200	1 920 600	Rörligt
Stadshypotek AB	3,880 %	3 226 037	3 258 873	2015-03-30
Swedbank Hypotek AB	3,970 %	2 500 000	2 500 000	2015-01-23
Swedbank Hypotek AB	4,900 %	2 500 000	2 500 000	2012-03-26
Swedbank Hypotek AB	3,380 %	2 500 000	2 500 000	2014-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		17 002 237	17 129 473	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-127 236	-104 014	
		16 875 001	17 025 459	

Handwritten marks: a checkmark and a circled 'x'.


Handwritten signature and initials: "L. J. 9m" and "B. te NE".


Not 8	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	41 113	41 093
Värme	75 969	129 075
Sophämtning	1 308	2 745
Extern revisor	17 000	16 500
Arvoden	46 890	45 990
Sociala avgifter	4 787	4 696
Ränta	37 145	35 595
	224 212	275 694


Stockholm den 22 februari 2012


Magnus Carl Gunnar Fock
Ordförande


Ulla Eva Kristina Andersson
Vice ordförande

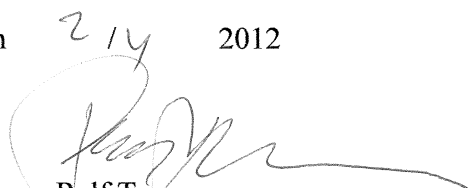

Lars Tor-Björn Ståhlberg
Sekreterare


Ruth Frideborg Ekelund
Ledamot


Lars-Gunnar Urban Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 214 2012


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 2011. 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 ersättningsskyldig 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 i allt väsentligt 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 2 april 2012



Ralf Toresson
TORESSON REVISION



Åke Berglund

Motion till årsstämman för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 51 i maj 2012

Påfartsramper till förrådsrummen

Då jag under den sistlidna julhelgen skulle ha upp och ner våra julsaker från/till källarförrådet använde jag en liten "pirra". Den var ordentligt lastad - bara den konstgjorda granen väger 15 kilo - och då uppmärksammade jag de höga trösklarna vid dörrarna till källarförråden, "pirran" måste lyftas över tröskeln.

Det slog mig då, att alla rollatorer antagligen måste lyftas över, det finns några rollatorer i bruk inom vår förening och kanske blir det fler, även om rollatorn inte är tungt lastad kan ett lyft vara påfrestande.

Jag vill därför föreslå föreningens styrelse, att överväga påfartsramper vid dörrarna till förrådsrummen, kanske även vid dörrarna ut till garaget.

Stockholm 2012-02-12



Birgitta Höstbeck
Lgh 61/1401

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att bifalla motionen

Valberedningens förslag avseende arvoden till styrelsen för 2012 / 2013

Till stämman 2009 hade valberedningen uppdrag att inkomma med ett förslag till arvoden för ordförande och övrig styrelse. Valberedningen föreslog, och stämman beslutade, om ett arvode med koppling till inkomstbasbeloppet. Total summa fastställdes till 0,9 basbelopp + sociala avgifter. Arvodet för ordföranden föreslogs vara 0,5 Inkomstbasbelopp och sammantaget till övriga styrelseledamöter 0,4 Inkomstbasbelopp.

Fördelningen av styrelsens arbete på övriga ledamöter kan skifta mycket från år till år. Därför föreslogs att arvodet till andra styrelseledamöter än ordföranden inte låses till enskilda befattningar av stämman utan budgeteras som en klumpsumma (0,4 basbelopp). Fördelningen av beloppet föreslogs vara delegerad till ordföranden baserat på den arbetsfördelning som styrelsen tillämpar under året.

Förslag till beslut 2012:

Valberedningen föreslår i år fortsatt ett totalt arvode till styrelsen om 0,9 inkomstbasbelopp. Till ordföranden oförändrat 0,5 basbelopp. 0,4 basbelopp ställs till styrelsens förfogande att fördela på enskilda befattningshavare på sätt som ordföranden bestämmer med beaktande av årets arbetsfördelning inom styrelsen.

NYA BASBELOPP

Pensionsmyndigheten ansvarar för beräkning av Inkomstbasbeloppet. För 2012 höjs beloppet med kr 2 500 kr till 54 600 kr.

Inkomstbasbeloppet används för beräkning av pensionsgrundande inkomst, både inom tjänstepensionen ITP2 och den allmänna pensionen.



Mikael Mosskin



Bo Andersson



Patricia Lindbäck

Underhållsplan, årsstämman 2012

Projekt

Kortare sikt 2012 – 2014

- Investering i effektivare energianvändning
- Hemsida för föreningen
- Nya tvättmaskiner tvättstuga 1
- Utredda möjlighet till och behovet av bergvärme
- Åtgärda problemet med fukt i del av nedre garaget
- Hissrenovering enligt de nya reglerna

Medellång sikt 2014 – 2018

- Relining av återstående avloppsrör
- Stamspolning
- Takrenovering
- Översyn av entréerna till fastigheten, lås och dörrar
- Målning av garage, uppsnyggning av hisshallar

Längre sikt 2018 –

- Byte av värmestamventiler
- Byte till underhållsfria fönsterkarmar
- Byte av elsystemet
- 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

Valberedningens förslag till styrelse i Brf. Isbrytaren 51 för 2012/13

Ordförande:

Magnus Fock (87) omval

Övriga ordinarie ledamöter:

Ulla Andersson (29) omval
Lars Ståhlberg (48) omval
Lars-Gunnar Jonsson (86) omval
Ruth Ekelund (83) omval

Suppleanter:

Erik Åsbrink (33) omval
Daniel Ram (53) omval

Revisorer:

Från Ralf Toresson Revision AB:

Ralf Toresson – ordinarie omval
Per Engzell – suppleant omval

Från föreningen:

Åke Berglund (41) – ordinarie omval
Rogert Leckström (84) – suppleant omval

Stockholm den 15 mars 2012



Mikael Mosskin



Bo Andersson



Patricia Lindbäck

Dagordningen punkt 22.

Styrelsen förslår att stämman beslutar

att ge styrelsen mandat att verka för och stödja aktiviteter som syftar till att framtida bebyggelse på Igeldammsgatan begränsas så långt som möjligt.