

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Isprinsessan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Isprinsessan 6, Stockholms kommun.
Västertorpsvägen 10, 12, 14. Skridskovägen 11, 13
129 49 Hägersten

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2009:

Ledamöter

Per Karlsson	ordförande
Pia Erlandsson	ekonomi
Torbjörn Andersson	sekreterare
Urban Lindqvist	ledamot

Suppleant

Hanna Igelström	suppleant
-----------------	-----------

Revisor

Solveig Turunen

Revisorsuppleant

Britt Conte

Valberedning

På föregående ordinarie stämma utsågs Karin Svedberg och Jacob Ljunggren att ingå i valberedningen

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 mars 2010.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens hus och mark.

Under året har Canseko AB skött den ekonomiska förvaltningen, REFAB fastighetsunderhållet, Rentec Fastighetsservice AB städning, I.T.K hissjour och service, Länsparkering Bevakning AB parkeringsövervakning samt AMW Fastighetsvård AB trädgårdsskötsel. Snöröjning har utförts av Svensk Markservice AB.

Samtliga lägenheter har under året varit upplåtna med bostadsrätt.
2 överlåtelse har skett under året varav tre medlemmar har utträtt,
samt att två nya medlemmar valdes in i föreningen.

En vårstädning genomfördes under sedvanliga trevliga former och de som deltog gjorde en god insats för våra gemensamma utrymmen och för gården.
Traditionsenligt genomfördes också en gårdsfest i augusti.

Fyra nummer av föreningens informationsblad "Isprinsessan informerar" har utkommit.

Ekonomi

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Brf årsavgift/kvm BOA	724	722	724	703	689
Lån/kvm BOA	6 976	7 062	7 384	7 713	7 799
Elkostnad/kvm BRA	29	21	23	19	23
Värmekostnad/kvm BRA	100	88	85	83	84
Vattenkostnad/kvm BRA	11	10	9	13	8

BOA = bostadsarea
BOA = 4128 kvm

BRA = bruksarea, schablonberäkning: BOA x 1,25%
BRA = 5139 kvm

Marken är upplåten med tomträtt.

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde:	2010	2009
Bostäder	45 000 000	41 000 000
Mark	20 600 000	15 400 000
Summa	65 600 000	56 400 000



Fastighetens värdeår är 1997.

Den kommunala avgiften för fastigheten har ett fast belopp 2010 på 1 277 kr per bostadsrättslägenhet per år.

Bidragsunderlaget för full subvention är 35 910 000 kr multiplicerat med 7% x subventionsräntan.

Fr.o.m 070326 sänktes subventionsräntan till 4,10%. Subventionseffekt under år 2010: 13,7%

Räntebidraget kommer att fasas ut fram till 2010 enligt regeringens beslut.

Från och med 2011 utbetalas inga fler räntebidrag.

Avgiften är oförändrad under året.

Föreningen finansierar fastighetslånerna via Nordea.

Styrelsen har som ambition att behålla en viss riskspridning över tiden och har därför handlat upp räntor via swappar som ger möjlighet till förändringar löpande framöver.

En enkel portfölj har skapats där risken och kostnaderna bevakas via nyckeltal som genomsnittlig ränta och bindningstid. Beslutet fattades för att minska risken i portföljen och innebar samtidigt att styrelsen nu kommer arbeta aktivt med att få så låga räntekostnader som möjligt men samtidigt inte ta allt för stor risk med föreningens pengar.

Ränteswappen är ett separat räntesäkringsavtal som binder räntan på hela eller delar av rörliga lån på löptider upp till tio år.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

balanserat resultat	1 679 182
årets reservering till yttre fond	-135 320
Summa balanserat resultat	1 543 862

och årets resultat	-218 740
summa	1 325 122

balanseras i ny räkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med noter

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010

2009

RÖRELSENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

3 079 971

3 072 453

3 079 971

3 072 453

RÖRELSENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-1 676 342

-1 502 403

Personalkostnader

-69 880

-63 598

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

-71 512

-71 232

Avskrivningar av materiella

anläggningstillgångar

-395 644

-395 644

-2 213 378

-2 032 877

RÖRELSERESULTAT

866 593

1 039 576

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

63 077

167 906

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 148 410

-1 216 747

-1 085 333

-1 048 841

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT

-218 740

-9 265

ÅRETS RESULTAT

-218 740

-9 265

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2010	2009
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4		
Byggnader och mark		48 693 387	49 089 031
		<u>48 693 387</u>	<u>49 089 031</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 693 387	49 089 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Fordringar avgifter/hyror		5 304	825
Övriga fordringar		4 116	4 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6	91 367	122 975
		<u>100 787</u>	<u>128 019</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 165 856	1 302 609
		<u>1 165 856</u>	<u>1 302 609</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 266 643	1 430 628
SUMMA TILLGÅNGAR		49 960 030	50 519 659



EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2010	2009
EGET KAPITAL	NOT 5		
Bundet eget kapital			
Insatser		17 895 000	17 895 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		1 151 101	1 015 781
		19 046 101	18 910 781
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 543 862	1 688 447
Årets resultat		-218 740	-9 265
		1 325 122	1 679 182
SUMMA EGET KAPITAL		20 371 223	20 589 963
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7		
Skulder till kreditinstitut		28 437 095	28 792 415
		28 437 095	28 792 415
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	NOT 7	355 320	355 320
Leverantörsskulder		209 810	27 108
Skatteskulder		6 198	74 304
Övriga kortfristiga skulder		40 907	23 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	539 477	656 983
		1 151 712	1 137 281
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		49 960 030	50 519 659
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		35 910 000	35 910 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisningen är upprättad efter årsredovisningslagen och bokföringsnämndens rekommendationer. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

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

Bokföringsnämndens rekommendation avseende den yttre reparationsfonden har tillämpats. Reservation till fonden har skett från balanserat fritt eget kapital till bundet eget kapital

Avskrivning av byggnad sker progressivt. Det innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden som är beräknad till 100 år. Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med hela fastighetens anskaffningsvärde.

Avskrivning av inventarier har skett till hela anskaffningsvärdet.

	2010	2009
Byggnader	0,74%	0,74%
Markinventarier, maskiner och övriga inventarier	100,00%	100,00%

NOT 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	2 987 352	2 982 048
Hyror bilplatser	92 519	90 336
Övriga intäkter	100	69
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	3 079 971	3 072 453

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel entreprenad	102 997	66 454
Trappstädning entreprenad	73 992	73 992
Trädgård	101 870	163 316
Serviceavtal	7 212	6 886
Serviceavtal hiss	28 978	28 229
	315 049	338 877
Reparationer		
Portar, lås	4 718	1 967
Hiss	42 155	16 081
Övrigt	6 058	14 404
	52 931	32 452

Forts. Not 2

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
Fastighetsel	147 738	110 625
Värme	516 282	455 295
Vatten och avlopp	54 912	53 590
Sophämtning	21 036	20 308
Grovsopor	23 094	31 922
Snöröjning	187 094	110 409
	950 156	782 149

Övriga driftskostnader

Försäkring	22 615	23 975
Tomträttsavgäld	180 000	180 000
Kabel-TV	13 826	13 380
	216 441	217 355

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Telefon (hisslarm)	4 087	2 925
Bredband internet	5 924	5 924
Revisionsarvode (extern revisor)	11 500	13 750
Förvaltningsarvode	66 403	67 341
Förvaltning och administration	25 268	36 500
Konsultarvoden	23 063	0
Avgift till organisationer	5 520	5 130
	141 765	131 570

SUMMA DRIFTSKOSTNADER

1 676 342 1 502 403

PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft anställd personal
för fastighetsskötsel

0	0
0	0

Övriga personalkostnader

Styrelsen: arvoden	54 400	49 690
Sociala kostnader	15 480	13 908
	69 880	63 598

SUMMA PERSONALKOSTNADER

69 880 63 598

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad	395 644	395 644
	395 644	395 644

NOT 3

2010

2009

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 185	64 846
Räntebidrag	58 892	103 060
	63 077	167 906

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten	429 164	596 956
Räntesäkring	718 823	616 374
Övriga räntekostnader	423	3 417
	1 148 410	1 216 747

NOT 4

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
BYGGNADER OCH MARK**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	53 471 319	53 471 319
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	53 471 319	53 471 319

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	4 382 288	3 986 644
Årets avskrivning enligt plan	395 644	395 644
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	4 777 932	4 382 288

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT

48 693 387

49 089 031

Mark

Marken är upplåten med tomrätt

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	15 400 000
	65 600 000	56 400 000

NOT 5

INSATSER, REPARATIONSFOND, RESULTAT

Reservering till reparationsfonden sker enligt långsiktig plan enligt föreningens stadgar.

	Insatser	Rep.fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	17 895 000	1 015 781	1 688 447	-9 265	20 589 963
Vinstdisposition			-9 265	9 265	0
Reserv. till reparationsfond		135 320	-135 320		0
Årets resultat				-218 740	-218 740
	17 895 000	1 151 101	1 543 862	-218 740	20 371 223
Summa eget kapital					20 371 223

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER UPPLUPNA INTÄKTER

	2010
SBC medlemsavgift	0
Förvaltningsarvode	0
Försäkring	9 742
Tomträttsavgäld	45 000
Räntebidrag	654
Övrigt	35 971
Summa	91 367

UPPLUPNA KOSTNADER FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2010
Förutbetalda avgifter	237 203
Låneräntor	141 785
Värme , el	94 174
Snöröjning	50 833
Revision	13 000
Övrigt	2 482
Summa	539 477



NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare	Räntesats c:a	Belopp 2010	Belopp 2009	Villkors- ändringsdag
Nordea 3978 84 38105	Rörlig	8 792 415	9 147 735	2011-01-29
Nordea 3978 85 21622	4,936%	10 000 000	10 000 000	Stibor rak 90
Nordea 3978 85 21630	5,178%	10 000 000	10 000 000	Stibor rak 90
		28 792 415	29 147 735	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		1 776 600	1 776 600	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		27 015 815	27 371 135	
Nordea Hypotek ligger med rörlig ränta. 2 ränteswapskontrakt finns om vardera 10 000 000 kr: Kontrakt 946068/1181275 med förfallodag 20200717 Kontrakt 664975/766130 med förfallodag 20170418				
Summa skulder till kreditinstitut		28 792 415	29 147 735	
Avgår kortfristig del av låneskuld		-355 320	-355 320	
		28 437 095	28 792 415	

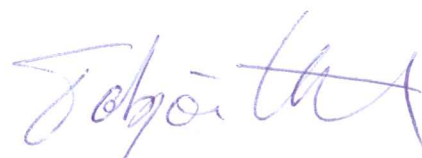
STOCKHOLM 2011-02- 22



Per Karlsson



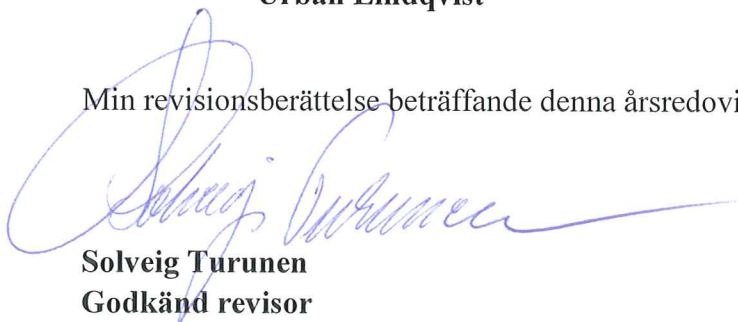
Pia Erlandsson



Torbjörn Andersson


Urban Lindqvist

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2011-02- 25


Solveig Turunen
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Isprinsessan**
Organisationsnummer 769601-0284

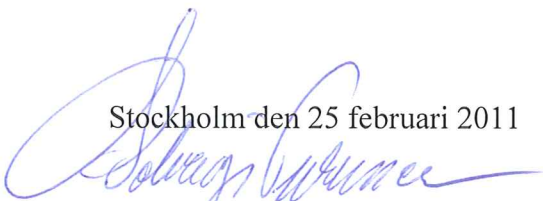
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Isprinsessan** för verksamhetsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen har gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 februari 2011



Solveig Turunen
Godkänd revisor